

## **WOHNEN und/oder ARBEITEN? VERMIETEN? - GÄNSERNDORF ZENTRUM**



Wohnzimmer OG

**Objektnummer: 3118\_516**

**Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1983
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	234,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	351,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Keller:</b>	117,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 183,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	598.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

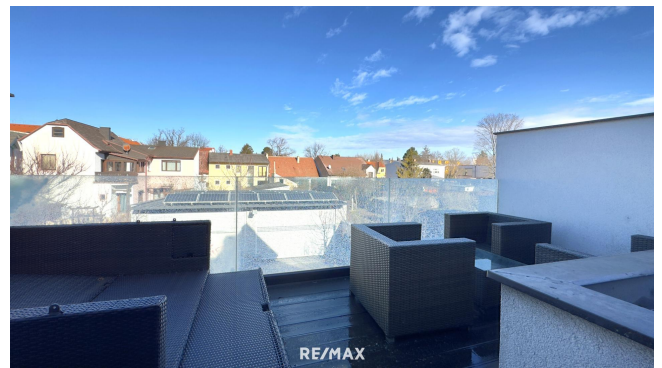


**Silvia Raffelsberger**

RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf  
Rathausstrasse 10  
2301 Groß-Enzersdorf



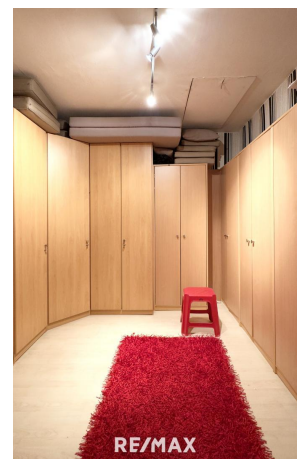
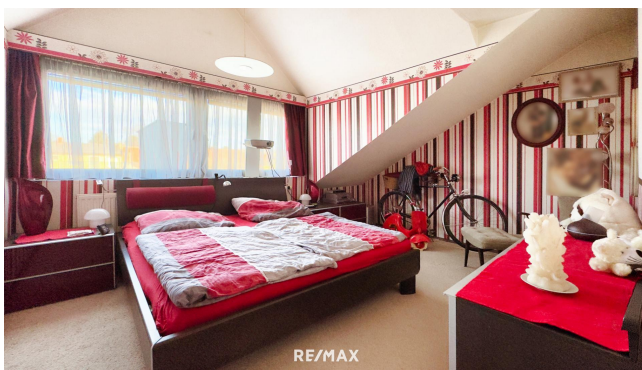










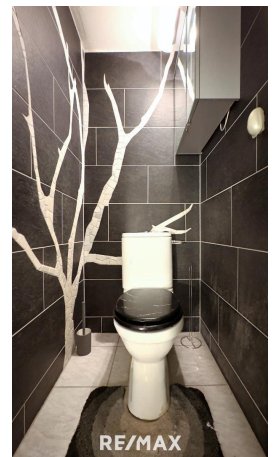




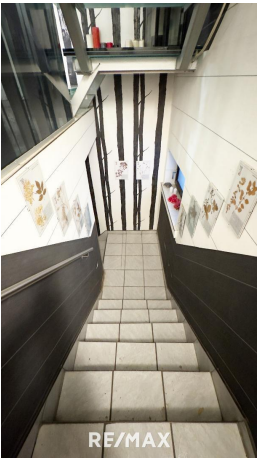
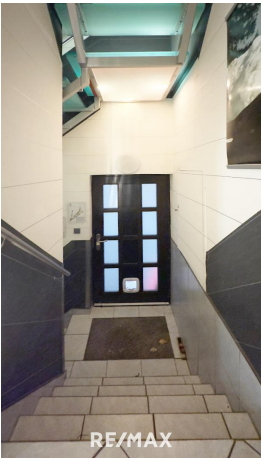








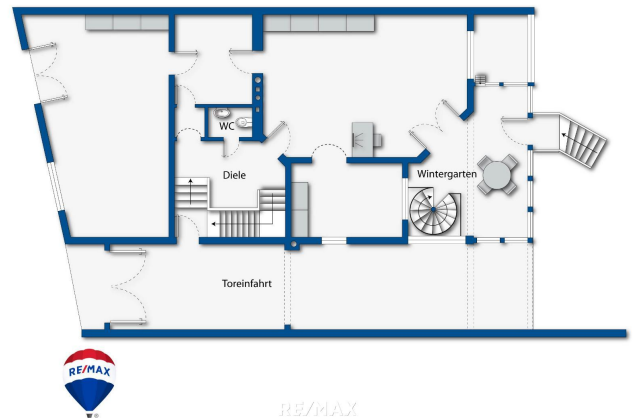
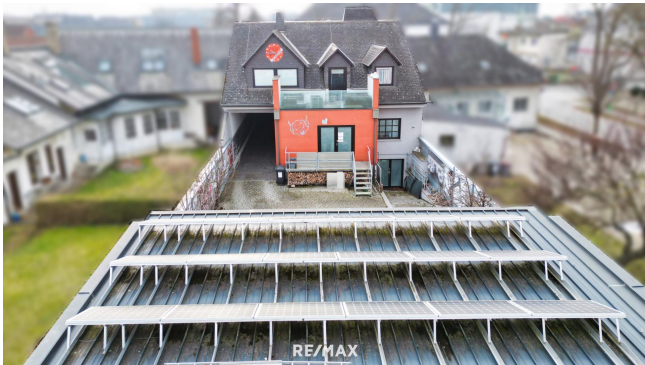




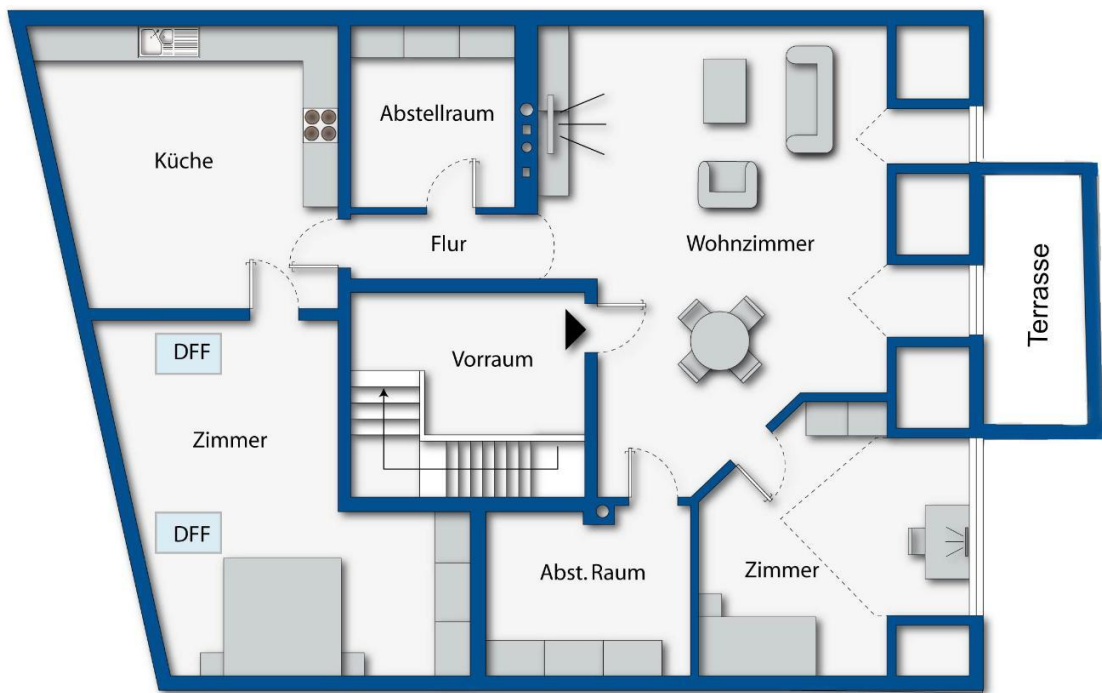




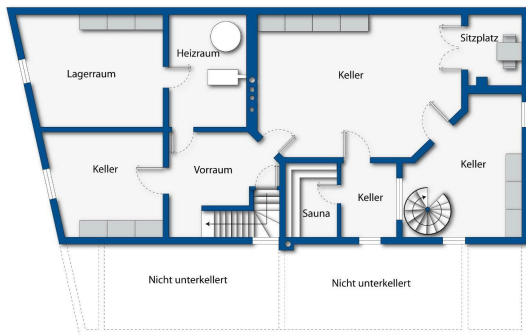




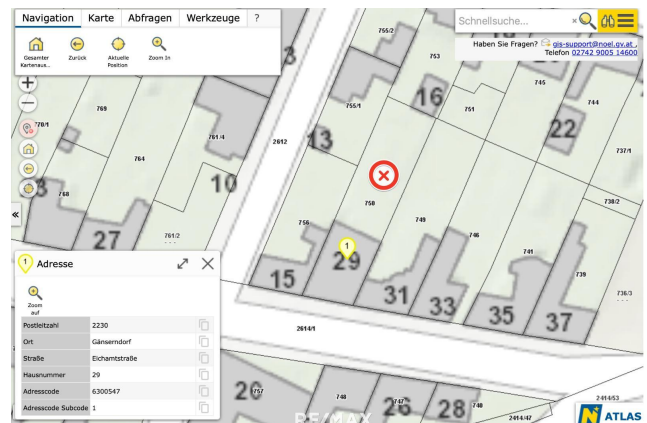




RE/MAX



RE/MAX



# Objektbeschreibung

- \* WOHNEN im ZENTRUM
- \* WOHNEN UND ARBEITEN
- \* Lagerhalle + Keller + Parkplätze.....

## FLEXIBLE NUTZUNG MÖGLICH!!

Dieses große Objekt im Herzen von Gänserndorf wurde als Geschäft mit Produktionsflächen im EG und Wohnung im OG verwendet. Teile können auch vermietet werden.

Es kann auch ausschließlich als großes Wohnhaus mit 2 Etagen genutzt werden, da sämtliche Einbauten für Bad, Küche vorhanden sind.

Es verfügt über eine Hofeinfahrt, mehrere Parkplätze auf Eigengrund, eine Lagerhalle / Garage und einen schönen, ruhig gelegenen Garten.

Heizung: Gaszentralheizung inkl. Warmwasser Aufbereitung, unterstützt durch Solarpaneele  
Die Photovoltaik Anlage mit 5,5 kwp sorgt für Energieersparnis

Ziegelmassiv Bauweise, errichtet 1983 und 1990

EG: Mehrere Räume nutzbar als

-Geschäftslokal, Arztpraxis (müsste noch barrierefrei gemacht werden), für Produktion, Schauraum etc.

oder als

-Wohnfläche mit ca 125 m<sup>2</sup> ( Wohnzimmer, Küche, Wintergarten, 1-2 Zimmer, Bad, WC, Diele)

OG: Liebevoll erneuert 2008

- Wohnung mit ca 109 m<sup>2</sup> , Wohnzimmer, Küche, 2 Schlafzimmer ,Schrankraum, Bad, Toilette, Vorraum, 12 m<sup>2</sup> Dachterrasse

Keller: ca 117 m<sup>2</sup> , Lagerräume, Werkstatt, Heizraum

Halle/Garage: ca 79 m<sup>2</sup> mit elektrischen Rolltoren

Erdgeschoß und Obergeschoß sind getrennt begehbar, können also auch getrennt genutzt/vermietet werden.

Nutzen sie die zentrale Lage mitten in Gänserndorf.



Sämtliche öffentlichen Einrichtungen, Bahnhof, Geschäfte, Lokale, Schulen  
oder Ärzte sind zu Fuß erreichbar.

Parkplätze sind auch vor dem Haus vorhandenAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 183.0

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse HeizE

wärmebeda

rf: