

Erstbezug: Doppelhaushälfte mit 4 Zimmern, Terrasse, Garten, Doppelcarport in ruhiger Stadtrandlage!



Objektnummer: 25664

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,00 m ²
Nutzfläche:	123,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	190,12 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Gesamtmiete	2.199,00 €
Kaltmiete (netto)	2.199,00 €
Kaltmiete	2.199,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Rene Sezgin

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien

T +43 1 226 27 20
H +43 660 40 63 667





SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN











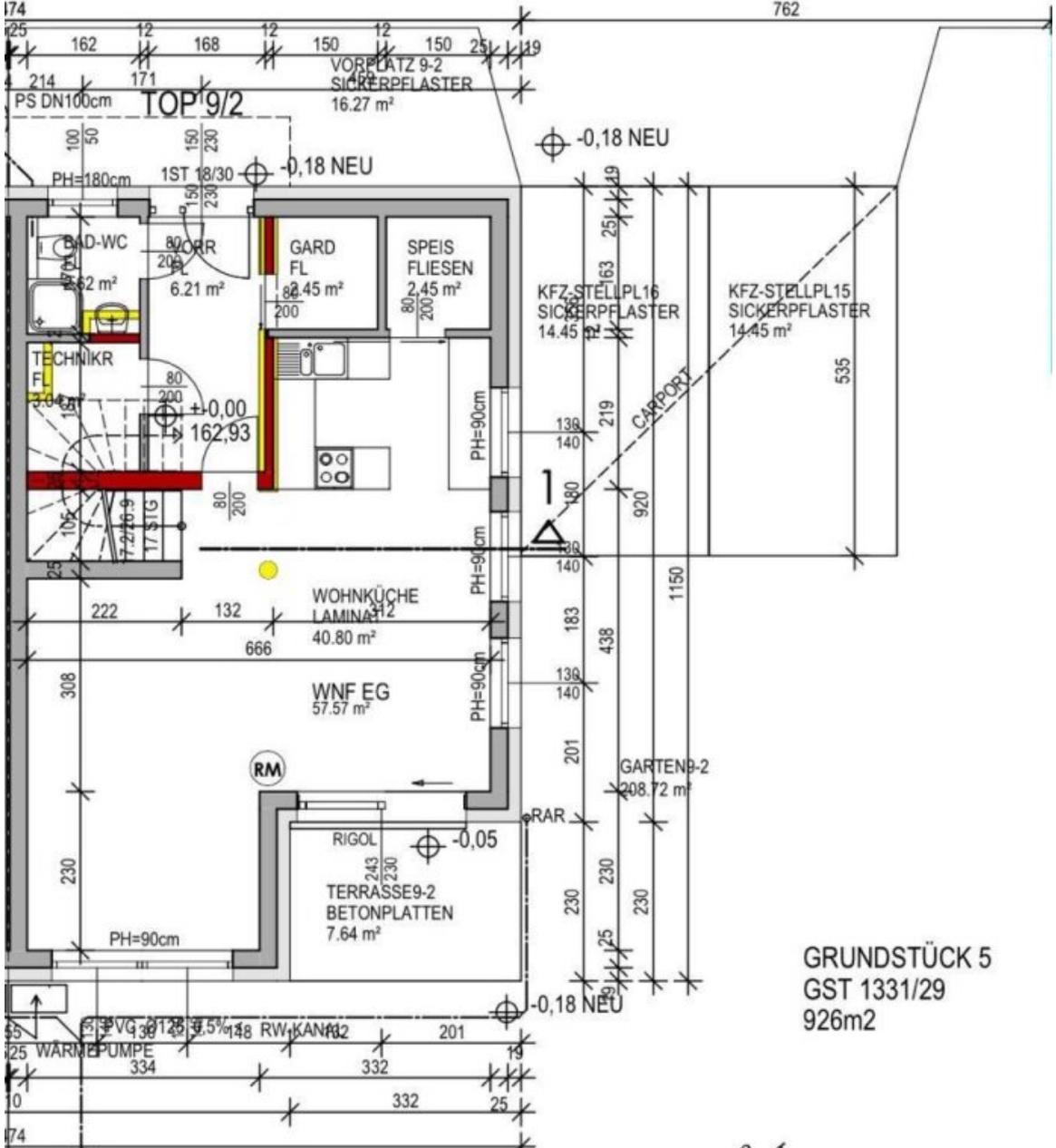




SW-KANAL PVC Ø150 1,0% <



5 ONR 9



GRUNDSTÜCK 5
GST 1331/29
926m²

ERDGESCHOSS

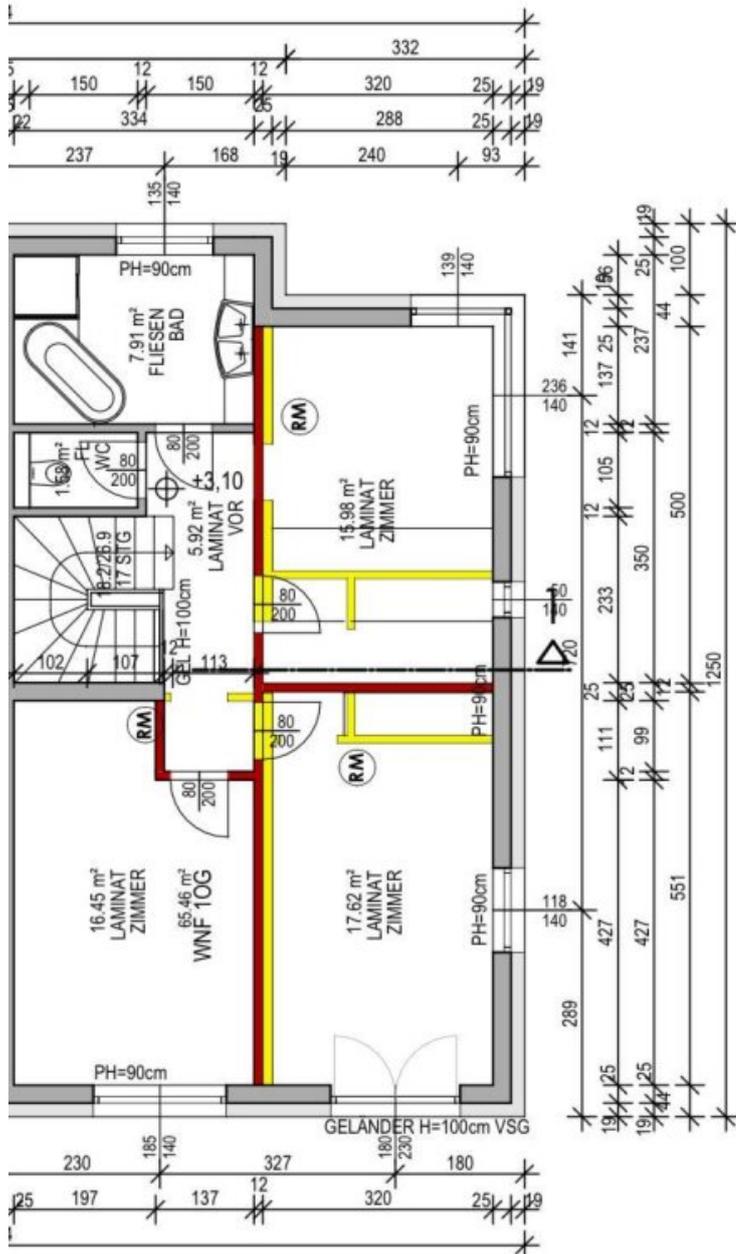
162.52
-0.41 BEST
-0.18 NEU

RW-SICKERSCHACHT



HIGEN GRUND

BETONSOCKEL H=50cm
DARÜBER DOPPELSTABMATTENZAUN OK=140cm, H=90cm



1. OBERGESCHOSS

H WDVS

GFSICHERT



TROCKENBAU



WÄRME
-DÄMMUNG



A
K
-
E
S
A
L

Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Bei Interesse bitten wir zur vereinfachten Abstimmung um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#):

www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Herrn Sezgin auswählen!)

Wenn Sie sich für einen Besichtigungstermin wünschen, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:

- Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- Wie viele Personen möchten einziehen?
- Was machen Sie beruflich? Wie hoch ist das Haushaltsnettoeinkommen?

Herzlichen Dank!

HINWEIS: NUTZEN SIE VORAB DIE MÖGLICHKEIT EINER [VIDEOBESICHTIGUNG](#) AUF UNSERER HOMEPAGE!

Alles auf einen Blick.

- schöne Doppelhaushälfte - ERSTBEZUG!
- Ziegelmassivhaus
- unbefristete Mietdauer
- rd. 123m² Wohnfläche
- Erdgeschoss mit Vorraum, Garderobe, Wohnzimmer, Küche, Speisekammer, Gäste-Badezimmer mit Dusche und WC, Technikraum
- Obergeschoss mit 3 Schlafzimmern, Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC, separatem WC
- traumhafter Garten & Südwest-Terrasse
- Doppelcarport: 2 KFZ-Abstellplätze (je ca. 14m²)
- Ladestation für E-Autos ist möglich
- Solaranlage kann auf dem Carport installiert werden

Ausstattung.

- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion

- vollausgestattete DAN-Küche
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion von Vaillant
- elektrische Rollläden an den Fenstern
- Video Gegensprechanlage
- massiver Parkettboden
- Großformatfliesen in den Sanitärräumen
- 2 x Walk In Dusche mit Glaswand, 1 x Badewanne
- 3 x WC's

Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss dieser wunderschönen Doppelhaushälfte mit einem gut durchdachten Grundriss befindet sich direkt an den Vorraum angrenzend eine praktische Garderobe, sowie das Gäste-Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und WC, sowie ein kleiner Technikraum unter dem Treppenaufgang und das großzügige Wohnzimmer mit Küche. Direkt neben der Küchennische befindet sich idealerweise die verflieste Speisekammer.

Im Obergeschoss bieten drei große Wohnräume (rd. 16-18m²), sowie ein separates WC und ein Badezimmer mit Badewanne, Walk In-Dusche und WC höchsten Wohnkomfort.

Der fast 200m² große Garten lädt zum Entspannen, Spielen und Verweilen im Freien ein. Die südwestseitig ausgerichtete und überdachte Terrasse kann zudem wetterunabhängig genutzt werden.

Ein Doppelcarport mit zwei PKW-Abstellplätzen runden das Angebot perfekt ab.

Lage / Infrastruktur.

In einer ruhigen Siedlung in Gänserndorf Süd (ca. 3km vom Zentrum Gänserndorf entfernt), wurde dieses Doppelhaus errichtet. Die Haltestelle der Buslinie 521 befindet sich nahezu direkt vor dem Haus, der Bahnhof Gänserndorf ist 4,4km entfernt. Hier halten unter anderem die Schnellbahnlinie S1, sowie R1 und REX-Züge.

Die Fahrtzeit nach Wien Leopoldau (U1) beträgt 23 Minuten,
nach Wien Floridsdorf (U6) 30 Minuten
und nach Wien Mitte 49 Minuten.

Die Distanz zu Ärzten, Apotheke, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen beläuft sich auf etwa 2-3 km. Der nächstgelegene Supermarkt (Spar) ist innerhalb 4 Autofahrtminuten (2,4km) zu erreichen.

Gänserndorf als junge, dynamische Stadt und ermöglicht vielerlei sportliche Aktivitäten, Freizeitmöglichkeiten und Kulturangebote.

WICHTIG ZU WISSEN.

- Die monatliche Bruttogesamtmiete beträgt € 2.199,-.
- Energiekosten (Heizung, Strom, Wasser) sind in der inserierten Miete nicht inkludiert.
- Die einmaligen Nebenkosten für eine erfolgreiche Anmietung betragen: € 6.600,- Kautions, € 600,- (inkl. USt) Vertragserrichtungskosten.
- Eine Gebäude- und Inventarversicherung ist verpflichtend abzuschließen.
- Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung die letzten drei Gehaltszettel und bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid.
- Haustierhaltung ist nicht erwünscht.
- Es ist kein Keller vorhanden.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. §17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter!

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m

Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <3.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap