

## Großzügige Familienwohnung mit Fernblick



Terrasse

**Objektnummer: 2003/11140**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,73 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	85,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 169,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,74
<b>Kaufpreis:</b>	170.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,63 €
<b>USt.:</b>	19,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.120,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Troll**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261





kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

95%

Grundstücke

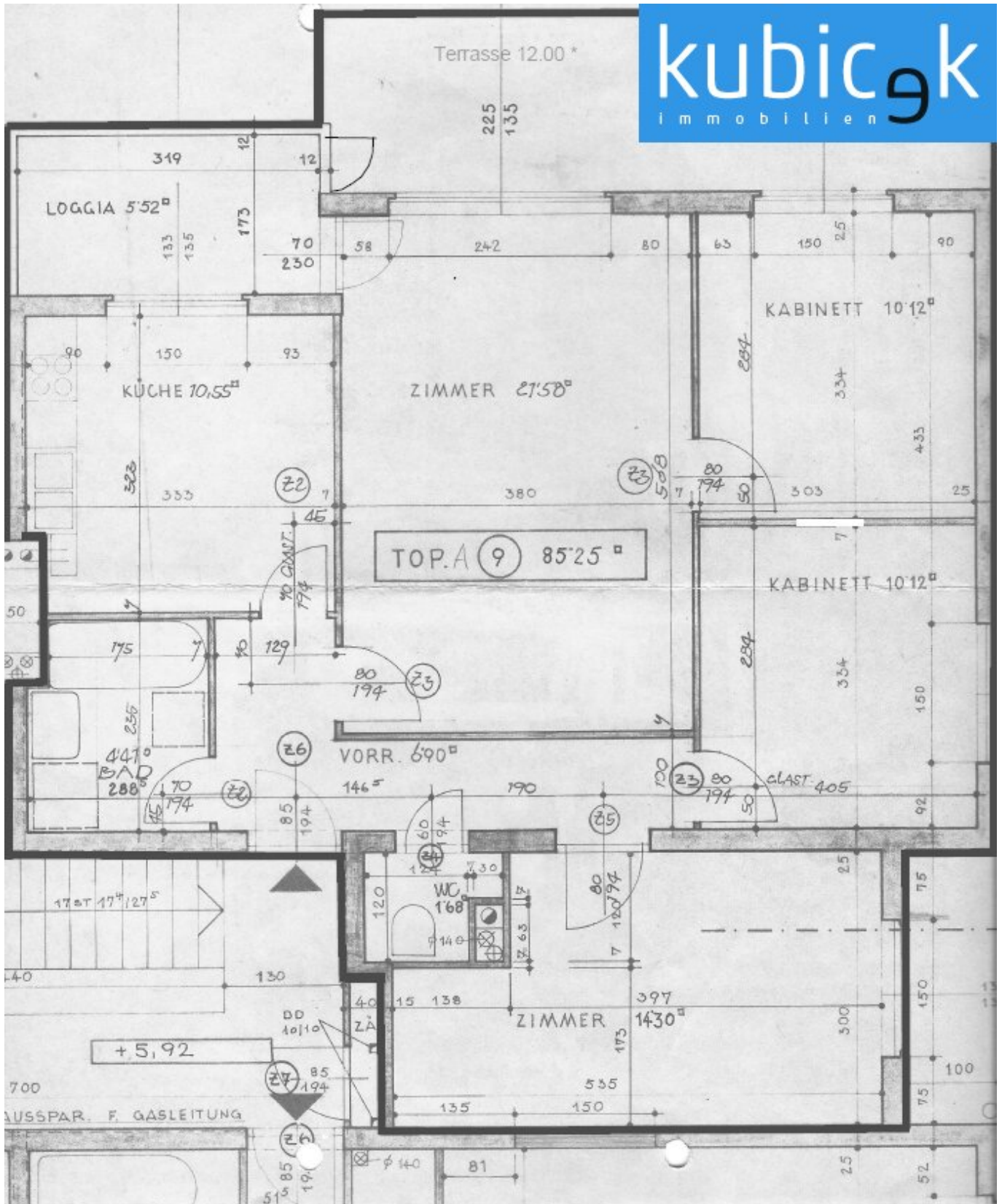
100%











## Objektbeschreibung

Suchen Sie eine Wohnung in bester Lage? - Dann könnte diese Wohnung genau die richtige für Sie sein! Sie leben in 4 Zimmern auf rd. 80 m<sup>2</sup> zzgl. 18 m<sup>2</sup> Loggia/Terrasse im 2. Stock (ohne Lift).

Wenn Sie diese Wohnung betreten, werden Sie es sofort spüren, dass Sie hier über genug Platz verfügen. Vom großzügigen Vorraum ist die Wohnung (bis auf ein Schlafzimmer) zentral begehbar. Die Küche hat ein offenbares Fenster und ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet (Herd, Kochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank, Geschirrspüler und Spüle) und bietet viel Stauraum und Abstellflächen. Das Wohnzimmer hat über 21 m<sup>2</sup> und insgesamt gibt es 3 Schlafzimmer bzw. Kinder-/Arbeitszimmer. Außerdem verfügen Sie über einen weiteren Platz, und zwar an der Sonne: Denn zur Wohnung gehört eine ca. 18 m<sup>2</sup> große Terrasse (bzw. Loggia), welche südwestseitig ausgerichtet ist und über eine Markise verfügt.

Sollte es Ihnen im Schlafzimmer aufgrund der südlichen Ausrichtung zu hell sein, können Sie die manuell bedienbaren Außenrollos absenken. Das Badezimmer hat eine Dusche, Wanne und selbstverständlich ein Waschbecken, sowie einen Waschmaschinenanschluss. Die Toilette ist in einem eigenen Raum untergebracht.

Die Wohnräume haben Parkett- bzw. Laminatfußboden, Küche, Bad, Toilette und Vorraum sind mit Fliesen ausgestattet. Außerdem verfügt Ihr neues Heim über ein Kellerabteil, sowie ein Fahrrad-/Kinderwagenraum und Hobbyraum.

Klingt das nach Ihrem neuen Zuhause? Dann rufen Sie noch heute an um einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.



Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap