

## Großzügiges Einfamilienhaus zur Revitalisierung



Hausansicht

**Objektnummer: 2003/11146**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	117,44 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	146,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	29,26 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 213,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,95
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.620,00 € 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

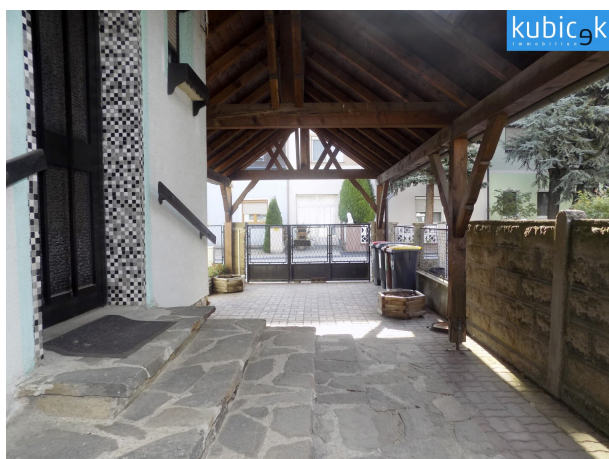
Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

95%

Grundstücke

100%











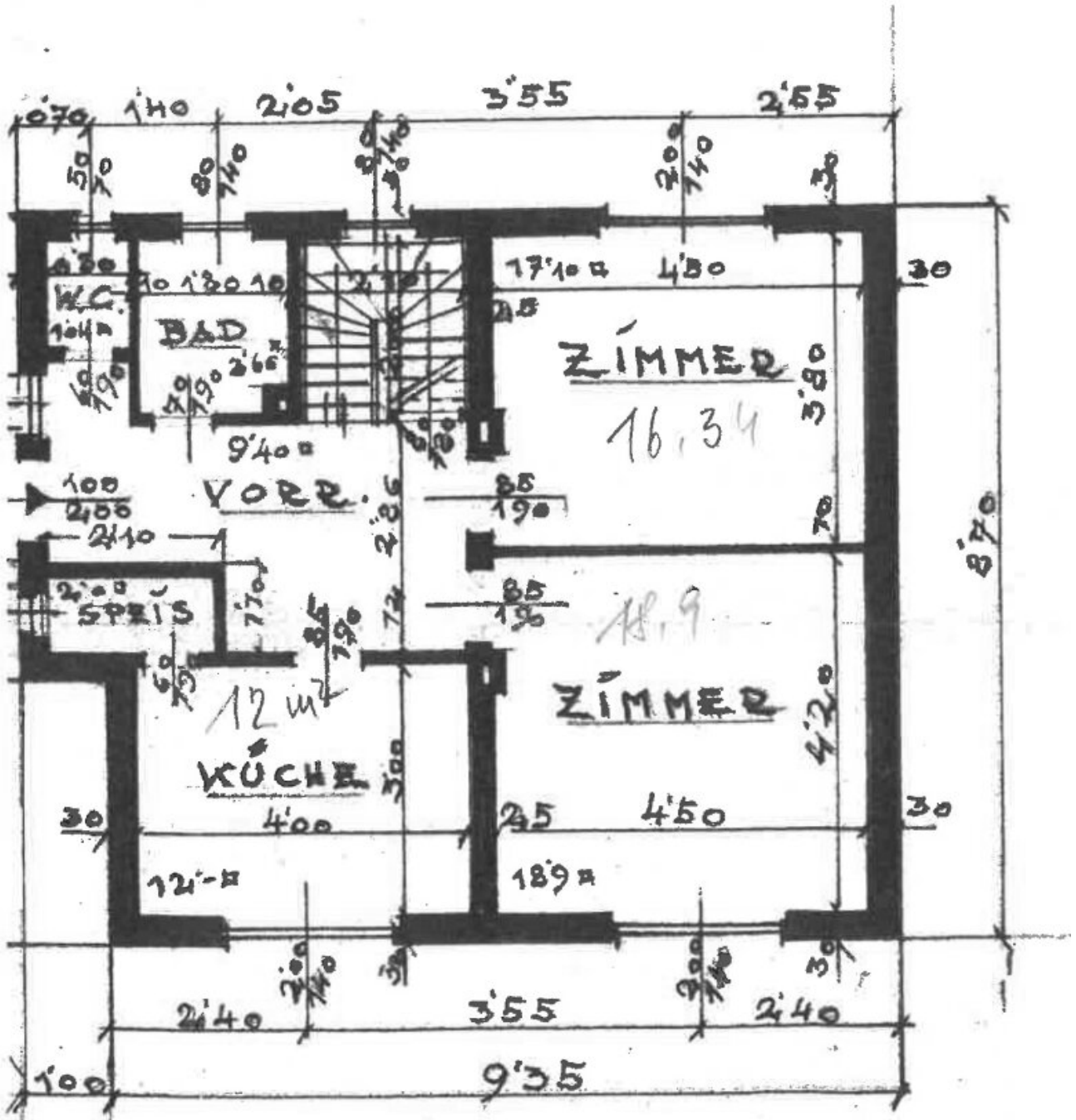






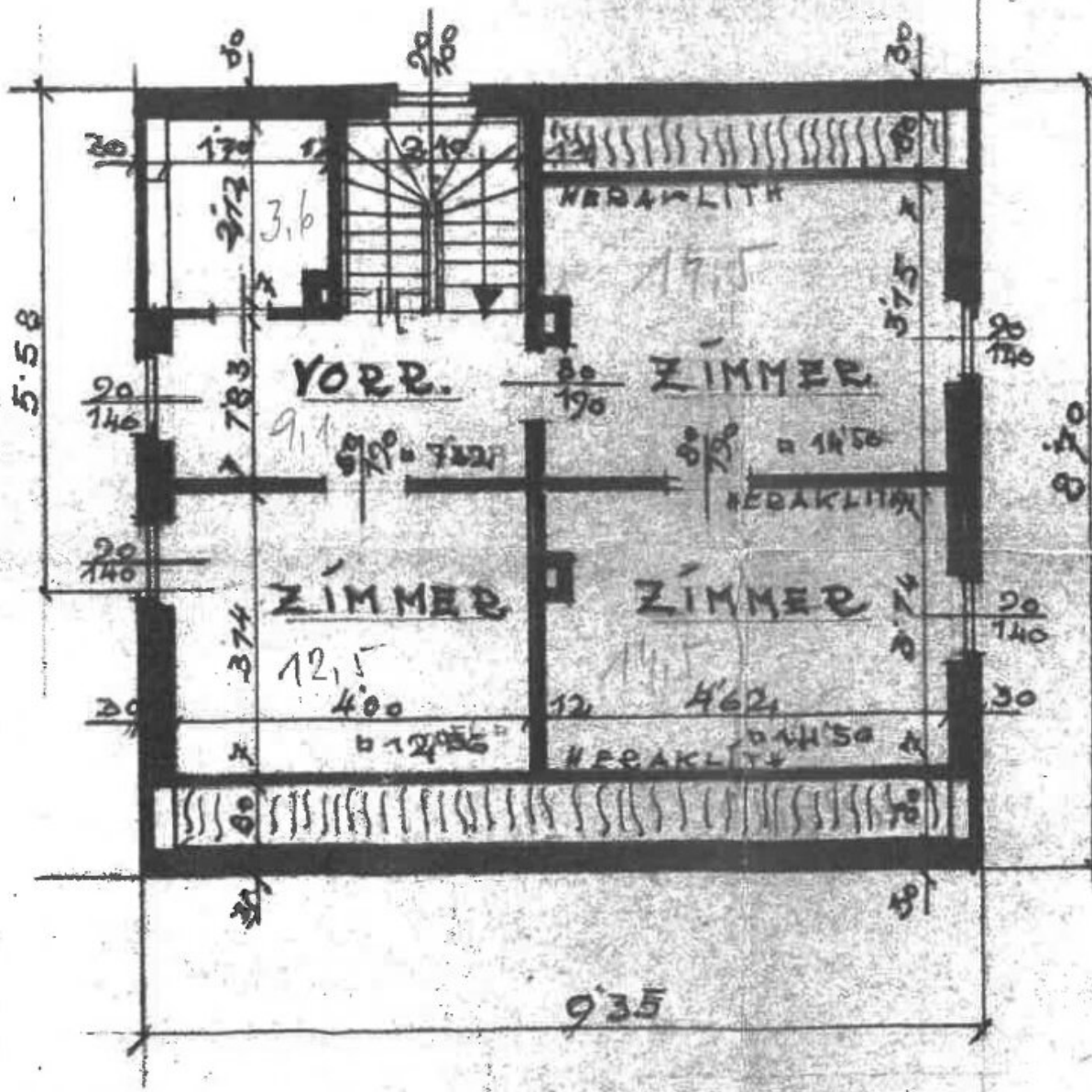
# ERDGESCHOSZ

EG = 63,24



# DACHGESCHOSS

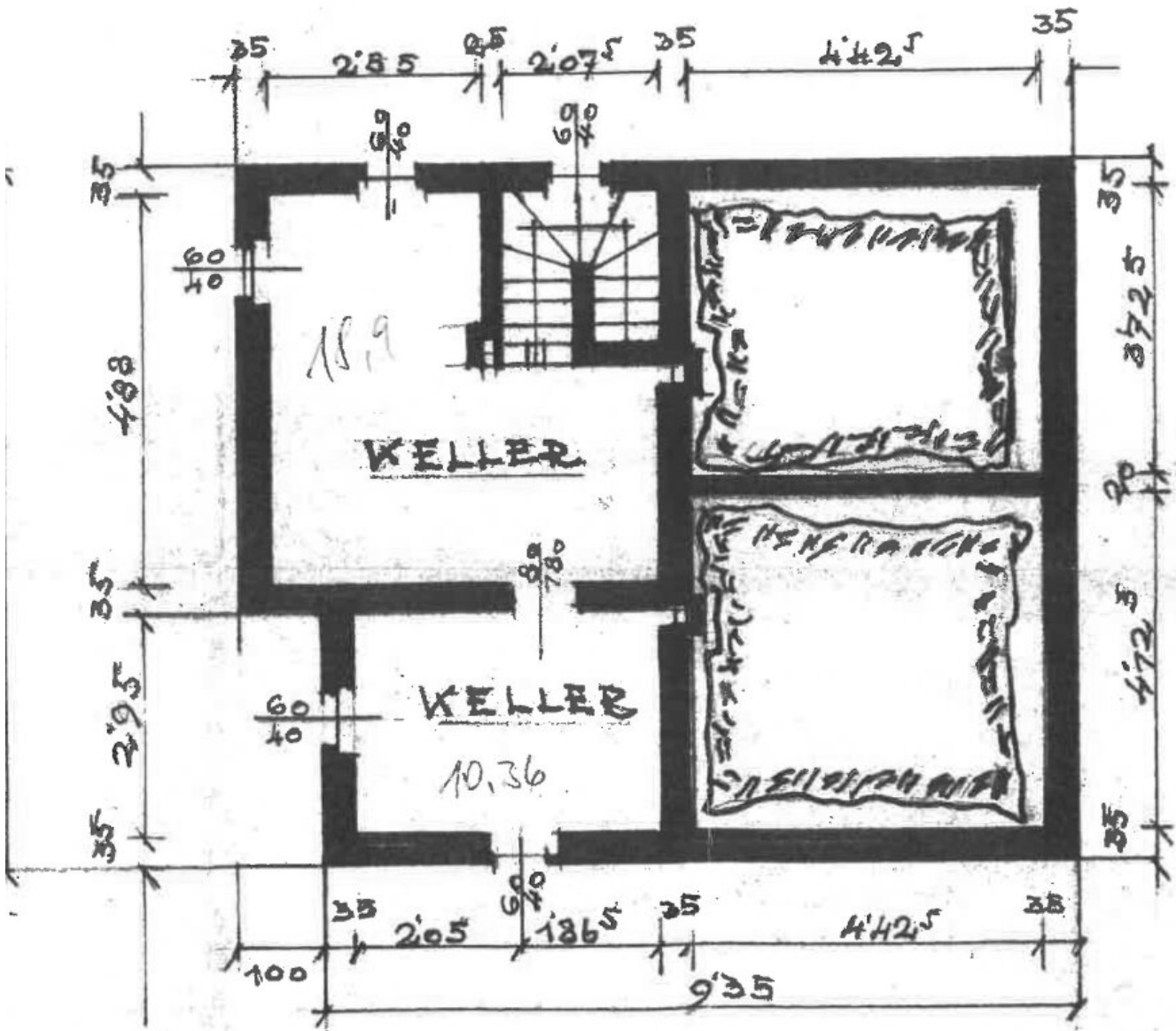
DG = 14,2



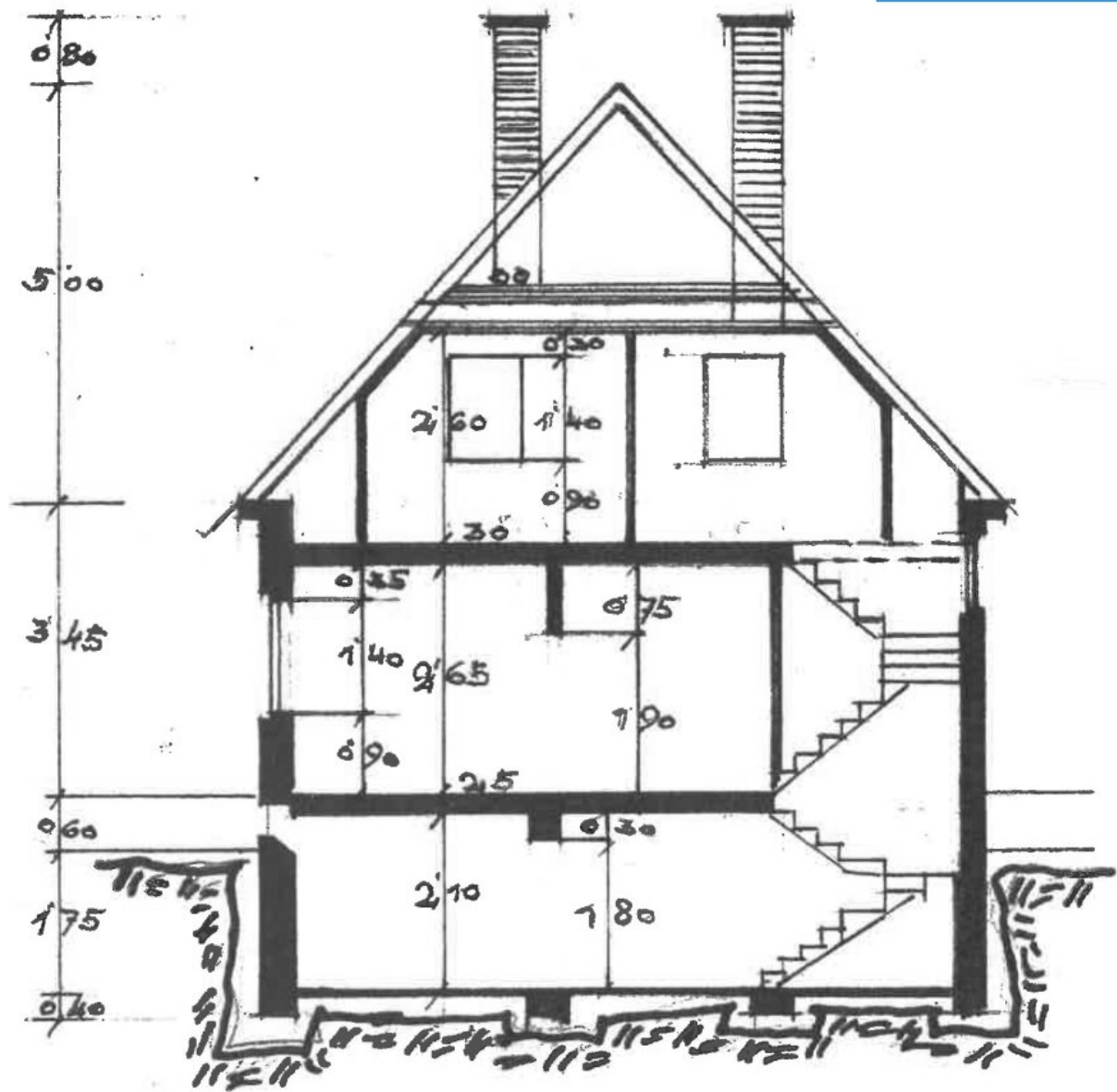


KELLER

KG = 211



# SCHNITT





## Objektbeschreibung

Dieses nette Einfamilienhaus wurde 1963 errichtet. Die Wohnfläche beträgt rund 117 m<sup>2</sup> zzgl. rund 29 m<sup>2</sup> Keller und gliedert sich wie folgt: 4 Schlafzimmer, Nebenräume, Teilkeller, Carport und Garage. Die Immobilie befindet sich auf 578 m<sup>2</sup> Eigengrund.

Das Wohnzimmer ist geräumig und verfügt über einen Ausgang auf die große und überdachte westseitige Terrasse, womit sich der Wohnbereich in den Garten erweitert. Direkt daneben befindet sich das Esszimmer samt Küche. Diese verfügt über sämtliche Geräte (bestehend aus Doppelspüle, Backofen, Kochfeld, Kühl- und Gefrierschrank) und verfügt auch über genügend Platz für einen Essplatz. Es steht Ihnen darüber hinaus ein Schlaf- bzw. Arbeitszimmer im Erdgeschoss zur Verfügung. Das verflieste Badezimmer verfügt über offene Dusche, sowie einen Waschtisch. Die Toilette ist in einem separaten Raum untergebracht. Eine Speis bietet Ihnen die Möglichkeit sämtliche Gegenstände zu verstauen. Über eine Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier stehen Ihnen drei weitere Schlaf-/Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung, sowie ein kleiner Abstellraum und ein südseitiger Balkon mit herrlichem Fernblick. Vom geräumigen Vorzimmer gelangen Sie auch in den Keller. Dieser hat eine Fläche von rund 29 m<sup>2</sup>. Hier befindet sich ein Lagerraum und eine Waschküche/Heizraum, sowie Sauna. Eine Garage, sowie ein Carport auf Ihrem eigenen Grund runden das Angebot ab.

Die Beheizung erfolgt mittels einer Gas-Etagenheizung und ein Holzofen im Wohnzimmer sorgt für zusätzliche wohlige Wärme. Es bestehen weiters Kunststofffenster mit Außenrollläden.

Es sei darauf hingewiesen, dass das Haus in der Vergangenheit beansprucht wurde und einige Erneuerungen notwendig sind. Diese bieten jedoch auch die Möglichkeit, das Haus nach den individuellen Bedürfnissen und Wünschen zu gestalten und zu renovieren.

Die Widmung laut derzeit gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan lautet; BW-2WE (Bauland-Wohngebiet), offene oder gekuppelte Bebauung mit einer Bebaubarkeit von 35% und Bauklasse I, II.

Die Vorgartentiefe beträgt 3 Meter und teilweise 2 Meter.

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

**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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap