

**Neuer Preis!! Charmantes Haus mit 2 getrennten Wohneinheiten in Gänserndorf**



Gartenansicht

**Objektnummer: 3118\_490**

**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. 1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 218,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,19
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

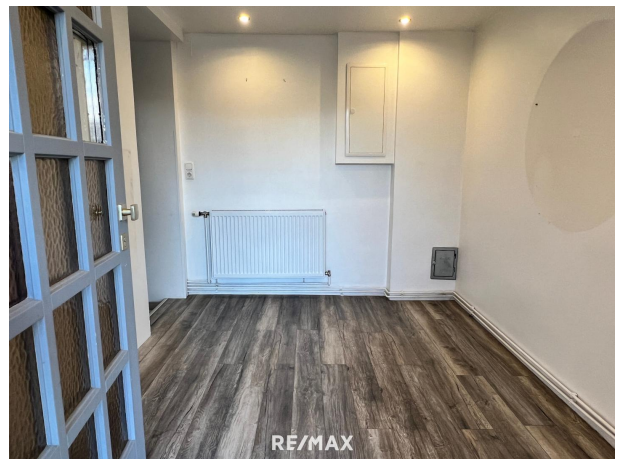
### Provisionsangabe:

3.00 %

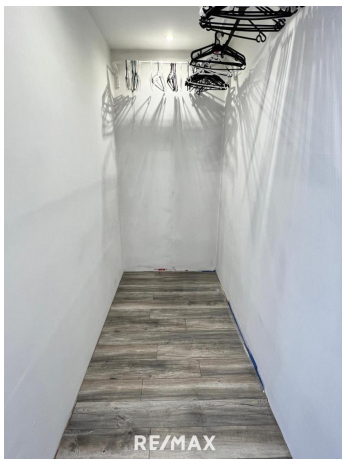
## Ihr Ansprechpartner













RE/MAX



RE/MAX

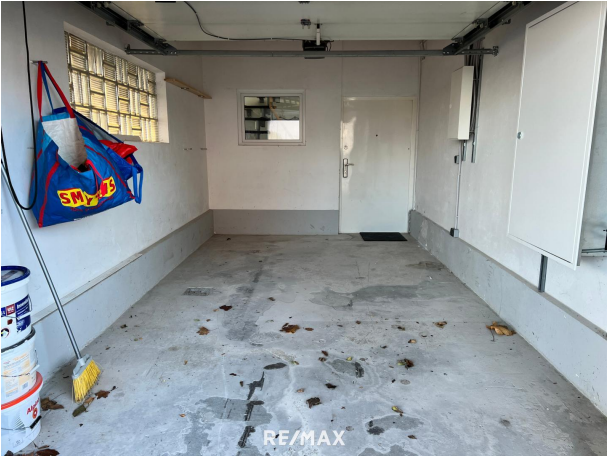


RE/MAX























## Objektbeschreibung

### **Neuer Preis!! Charmantes Haus mit 2 getrennten Wohneinheiten in Gänserndorf**

Willkommen in diesem einladenden Zweifamilienhaus, das im Jahr 1955 erbaut wurde und durch umfassende Renovierungsarbeiten zwischen 2015 und 2020 in neuem Glanz erstrahlt. Diese Immobilie bietet zwei voneinander unabhängige Wohneinheiten, die perfekt für Familien oder Investoren geeignet sind. **Eigenschaften des Hauses:** - Baujahr: 1955, umfassende Renovierung zwischen 2015 und 2020 - Erneuerung der Strom- und Wasserleitungen und Heizung im Jahr 2015 - Wohnfläche gesamt : 150 m<sup>2</sup> **Wohneinheit 1:** Die Wohneinheit im Erdgeschoss erstreckt sich über 68 m<sup>2</sup> und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie moderne Annehmlichkeiten. Ein geräumiges Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum bietet Komfort und Stauraum. Die voll-ausgestattete Küche lädt zum Kochen und Genießen ein und öffnet sich zum gemütlichen Wohnbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Ein Badezimmer mit Badewanne und Handwaschbecken, ein separates WC und ein zusätzliches Schlaf- oder Kinderzimmer im ersten Stock komplettieren dieses charmante Zuhause.

**Wohneinheit 2:** Die ca. 61 m<sup>2</sup> große, zweite Wohneinheit ist durch die Garage begehbar und befindet sich im ersten Stock des Hauses. Hier erwartet Sie eine weitere voll-ausgestattete Küche, ein Wohnzimmer mit einem kleinen Schwedenofen, ein komfortables Schlafzimmer, ein (Kinder-) Zimmer, ein begehbbarer Schrankraum und ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken. **Weitere Merkmale:** - Garage und Carport mit Platz für insgesamt 3 Autos - Schöne Böden, moderne Bäder und Küchen - Großzügiger Garten mit Grillplatz für gemütliche Stunden im Freien - Nebengebäude mit Werkstatt und weiteren Räumen Dieses Haus bietet eine einzigartige Gelegenheit, komfortables Wohnen mit Investitionsmöglichkeiten zu verbinden. Ob als Mehrfamilienhaus, Generationenhaus oder zur Vermietung, hier finden Sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Objekt begeistern! **Lage, Infrastruktur &**

**Verkehrsanbindung:** Das Haus befindet sich am Stadtrand von Gänserndorf. Geschäfte, Ärzte, Schulen, Restaurants und der Bahnhof sind innerhalb von 10 Minuten zu Fuß erreichbar. **Finanzierung:** Gerne kümmern wir uns um Ihre Finanzierung. Durch unsere unzähligen Partnerbanken erhalten Sie viele Vergleichsangebote und bekommen immer die besten Konditionen! **Beratung heißt: Wir sind immer für Sie da! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit**

**vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen. Alle Angaben beruhen auf Informationen der**

**Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf:218.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)Klasse**

**Heizwärmebedarf:FFaktor Gesamtenergieeffizienz:2.19Klasse Faktor**

**Gesamtenergieeffizienz:D**