

**PREIS REDUZIERT!!!! WOHN- und/oder ARBEIT -  
GÄNSERNDORF ZENTRUM**



Innenhof

**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 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	351,00 m <sup>2</sup>
<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 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 183,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	598.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

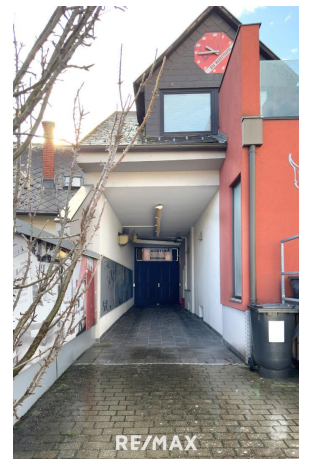
## Ihr Ansprechpartner

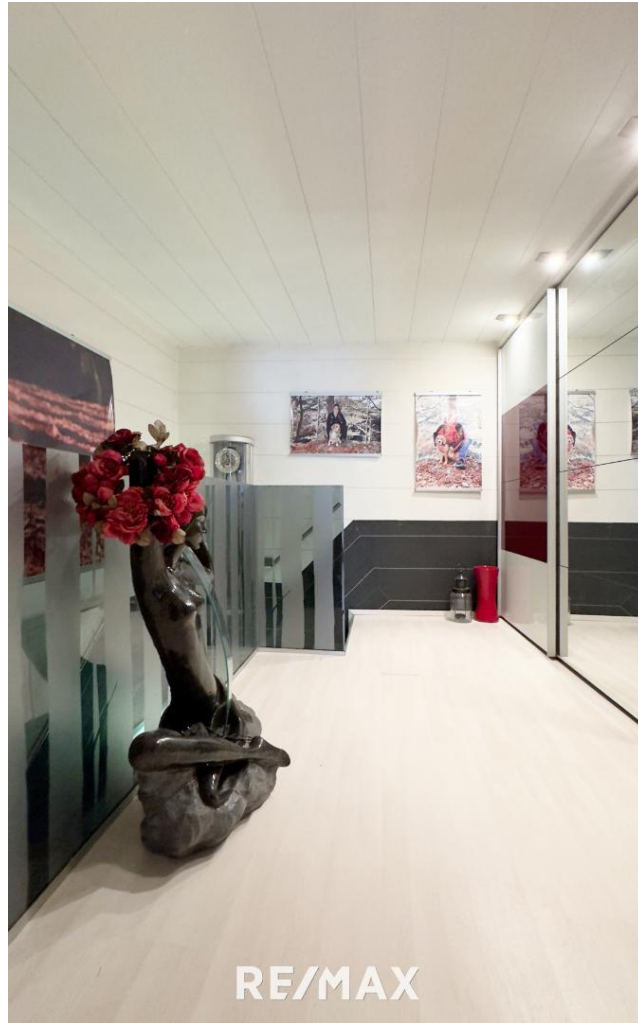


**Silvia Raffelsberger**

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





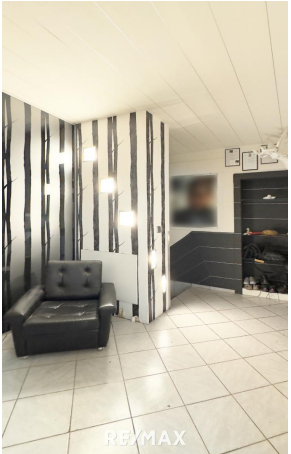


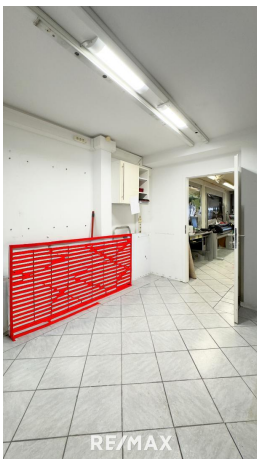


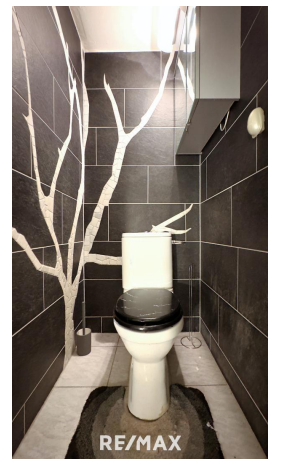
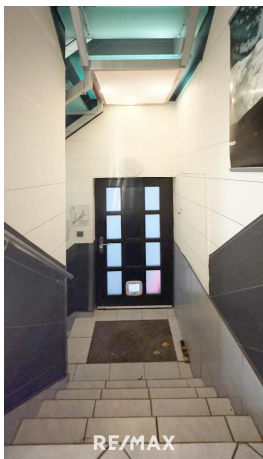


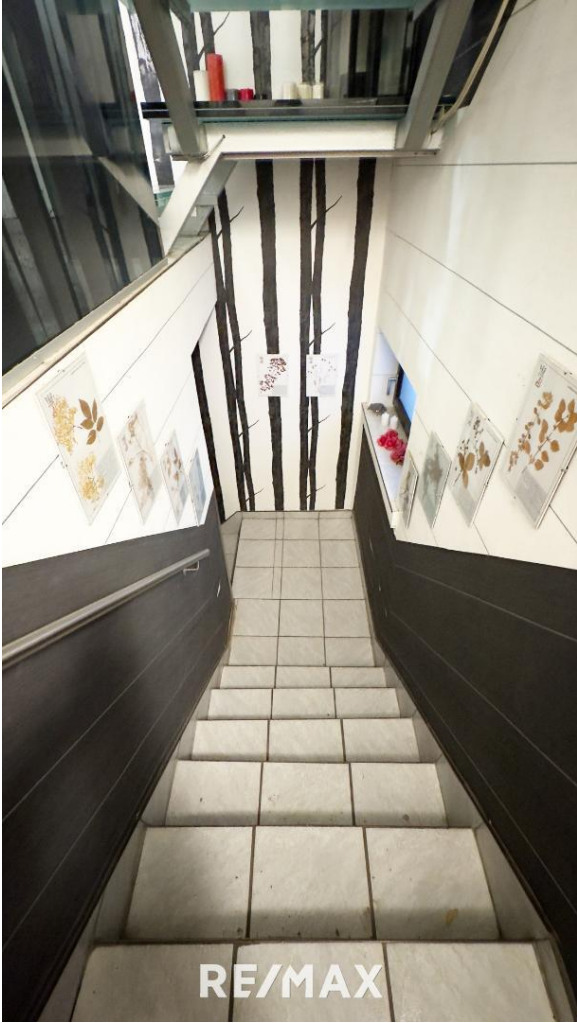






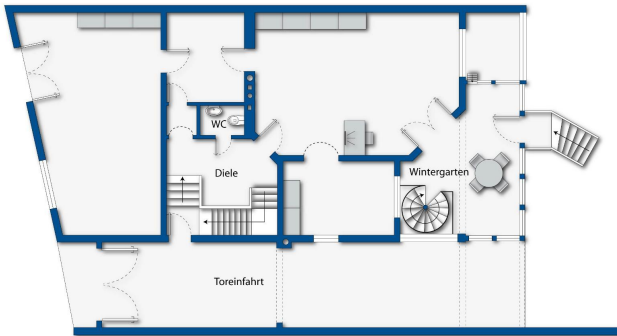




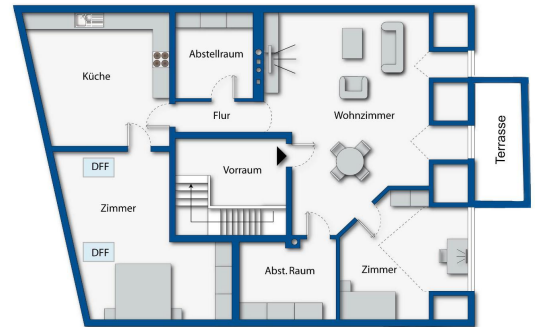




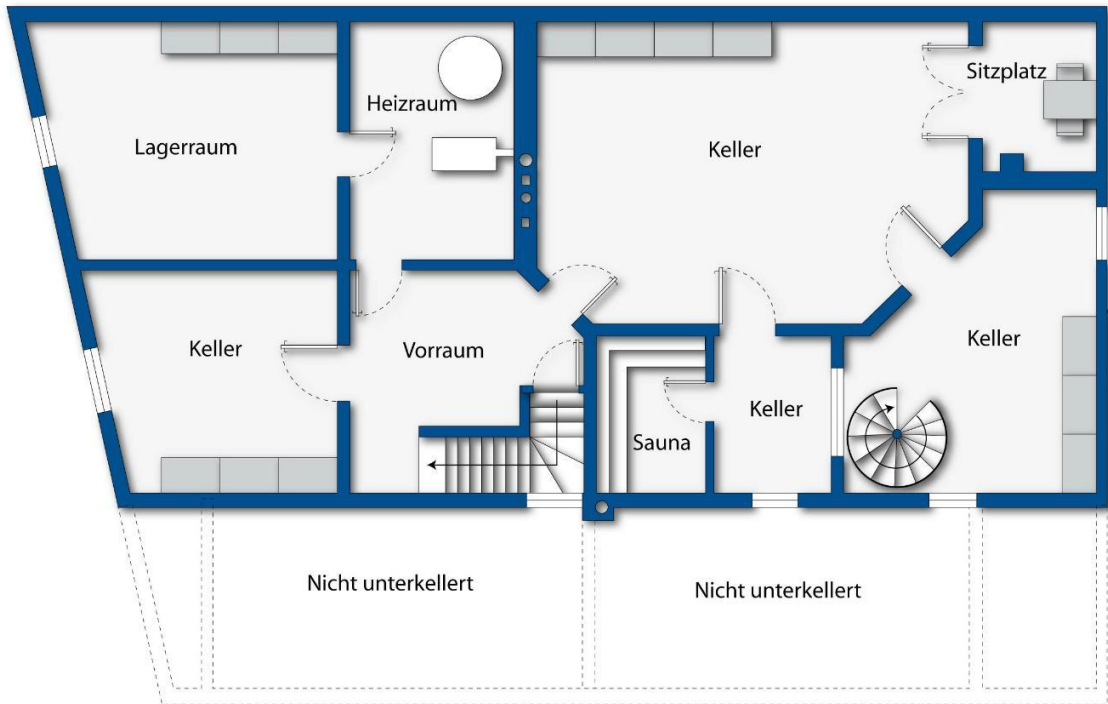




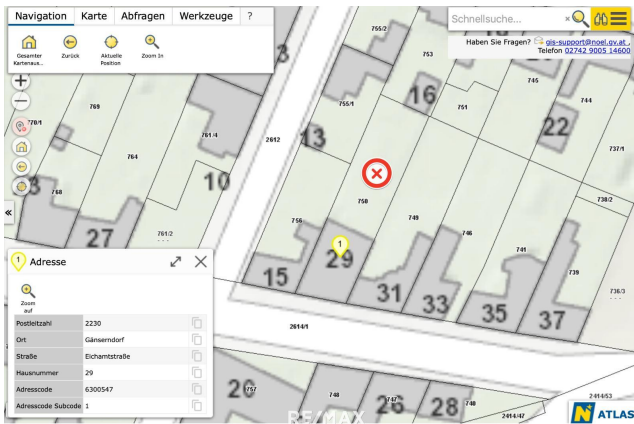
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





## Objektbeschreibung

GESCHÄFTS - UND/ ODER WOHNHAUS, ORDINATION GARTEN UND LAGERHALLE  
VILELFÄLTIGE NUTZUNG!! 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 vorhanden Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwä 183.0 k  
rmebed Wh/(m<sup>2</sup>

arf: a)

Klasse E

Heizwä

rmebed

arf: