

**"++ SchöneLage ++"**



01. Eigentumswohnung 2230 Gänserndorf

**Objektnummer: 1626\_26163**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	80,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,07
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**MBA Dominik Schreyer-Richtarz**





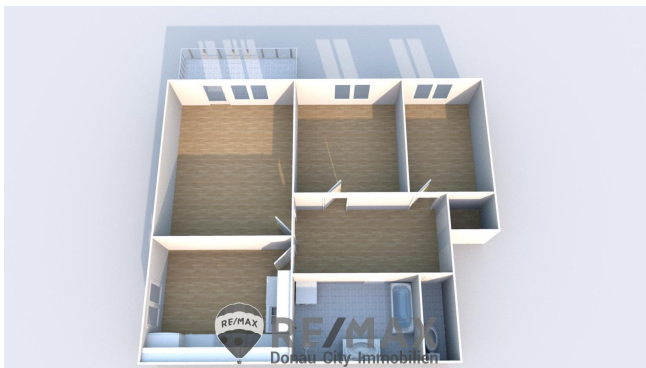












## Objektbeschreibung

"++ **SchöneLage** ++" Nahe des Zentrums Gänserndorf - Stadt, und doch in ruhiger Lage im Grünen wartet diese Wohnung im Erdgeschoß einer 1993 errichteten bestens gepflegten Anlage in der Sondenstraße 1 ab sofort auf Ihre(n) neuen Eigentümer. Die Wohnung befindet sich in Top Zustand und ist sofort bezugsbereit! Sämtliche Räume sind bequem zentral begehbar. Vom Vorraum erreicht man die beiden kleineren Wohnräume sowie das große Wohnzimmer mit Ausgang zur Loggia, alle Wohnräume sind nach Westen ausgerichtet. Zur Beschattung der Loggia steht eine Senkrechtmartise zur Verfügung. Weiteres gelangt man zentral in die komplett eingerichtete Wohnküche inklusive Geräte (E-Herd, Geschirrspüler, Gefrierkombination), das große Badezimmer (mit Duschkabine, Badewanne und Waschmaschinenanschluss), das separate WC und den Abstellraum. In den Wohnräumen befinden sich Laminatböden, die Sanitäräume sind verflies. Das Badezimmer wurde 2015 erneuert, das Gas-Brennwertgerät wurde erst 2018 neu installiert. Ein sehr großes Kellerabteil mit Stromanschluss und Fenster gehört ebenfalls zur Ausstattung. Ein eigener KFZ Abstellplatz direkt vor der Tür gehört auch zur Wohnung. Im Gebäude steht zudem ein großer Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen zur Verfügung, ebenso ein Gemeinschaftsgarten mit einem Kinderspielplatz. Die gesamte Anlage wird von einem Hausbesorger betreut. Sämtliche Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Kinderbetreuung, Schulen und medizinische Versorgung sowie Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung gut erreichbar. Eine detaillierte Umgebungsanalyse steht zur Verfügung. >>> [Hier geht's zu der interaktiven 360°-Tour](#) **Richtpreis: € 220.000,-- \*** Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 44.000,--/monatlich € .880-- \*)**Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 65.0 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene2.07

rgieeffizienz:

Klasse Faktor GesD

amtenergieeffizien

Z: