

## Sehr gut gelegene Eigentumswohnung in Gänserndorf



IMG\_1262

**Objektnummer: O2100163636**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	200.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	233,51 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

fix fix

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



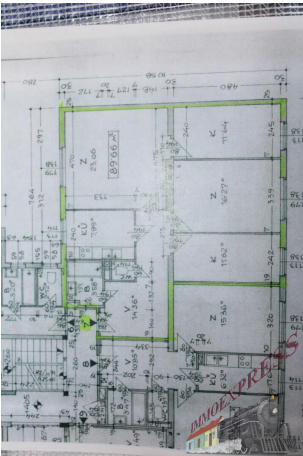
**Josef Fuhrmann**











## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen ein gut gelegene **Eigentumswohnung im 1. Liftstock in Gänserndorf** an. Diese charmante 3-Zimmerwohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung und die zentrale Lage.

Die Wohnung befindet sich nur 10 Minuten zu Fuß vom Bahnhof entfernt, was eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel bietet. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind ebenfalls in nur wenigen Gehminuten erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufstätige macht. Ideal für Singles, Paare oder Familien, die eine zentrale und gut angebundene Wohnlage suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser tollen Wohnung!

- 3 Zimmer mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Inklusive Küche
- helle und freundliche Räume
- Lift im Haus
- Waschküche vorhanden
- Keller vorhanden

**Kaufpreis 200.000,-- Euro**

Betriebskosten monatlich ca. 256,-- Euro

Heizkosten monatlich ca. 129,-- Euro

Warmwasser monatlich ca. 79,-- Euro

Stromkosten monatlich ca. 67,-- Euro

Reparaturrücklage monatlich ca. 91,-- Euro

In der Reparaturrücklage befindet sich ein Guthaben von ca. **270.000,-- Euro**.

### **Nebenkosten im Überblick:**

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Eintragungsgebühr
- Provision 3 % + 20 % UST
- 1,5% + 20% UST Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragsersteller - Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann unter 0664 433 22 83

oder per E-Mail unter [j.fuhrmann@immo.express](mailto:j.fuhrmann@immo.express) zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.



Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.