

Inserat ID: 218501

erstellt am : 22.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 422000€

Straße:

2230 Gänserndorf

Niederösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

Manuel Daniloglu

Tel:

md@mast-immo.at

Wohnfläche: 91.14m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 138.3m<sup>2</sup>

## Moderne Doppelhaushälfte in Gänserndorf ? bezugsbereit & familienfreundlich - MIT WOHNKELLER



Diese hochwertig errichtete Doppelhaushälfte in Gänserndorf überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, modernen Wohnkomfort und eine hervorragende Lage im Speckgürtel von Wien. Das im Jahr 2016 erbaute Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist in Kürze bezugsbereit ? ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Highlights der Liegenschaft:

Luftwärmepumpe Viessmann  
Fußbodenheizung auf allen 3 Ebenen  
3 fach verglaste Fenster mit Rollläden  
Einbauküche inkl. SIEMENS Geräte (inkl. Kaffeemaschine)  
Wohnkeller mit Heizung  
2 WC's

Auf insgesamt drei Ebenen ? Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss ? bietet die Immobilie ausreichend Raum für individuelles Wohnen und Leben. Großzügige Wohnbereiche, helle Räume sowie eine funktionale Aufteilung sorgen für ein angenehmes Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist die ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell erreichbar.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

Der Bahnhof Bahnhof Gänserndorf ist nur wenige Minuten entfernt und bietet Anschluss an die Schnellbahnlinie S1 sowie Regionalzüge in Richtung Wien, Wiener Neustadt und Marchegg. Dadurch erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze in kurzer Zeit ? ideal für Pendler. Zusätzlich stehen mehrere Buslinien im Stadtgebiet zur Verfügung, die eine flexible Mobilität innerhalb der Region gewährleisten.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität und optimaler Verkehrsanbindung ? eine perfekte Gelegenheit für Ihr neues Zuhause im Grünen nahe Wien.

Ansehen zahlt sich aus, sie erreichen mich unter 0676 - 342 77 18 oder per mail unter [md@mast-immo.at](mailto:md@mast-immo.at)

Ihr Immobilienberater  
Herr Manuel Daniloglu  
MAST Immo GmbH

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV & Notar: abhängig vom Notar (ca. 1,2 - 1,5% zzgl. MwSt.)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;3.000m  
Apotheke &lt;3.500m  
Klinik &lt;7.500m  
Kinder & Schulen  
Kindergarten &lt;2.000m  
Schule &lt;2.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;2.000m  
Bäckerei &lt;3.500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;3.000m  
Bank &lt;3.000m  
Post &lt;3.500m  
Polizei &lt;7.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Bahnhof &lt;3.500m  
Angaben  
Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 91.14m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 138.3m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 43.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 422000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at