



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 155170

erstellt am : 04.06.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 550000€

Straße:

2111 Obergänserndorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Manuel Daniloglu

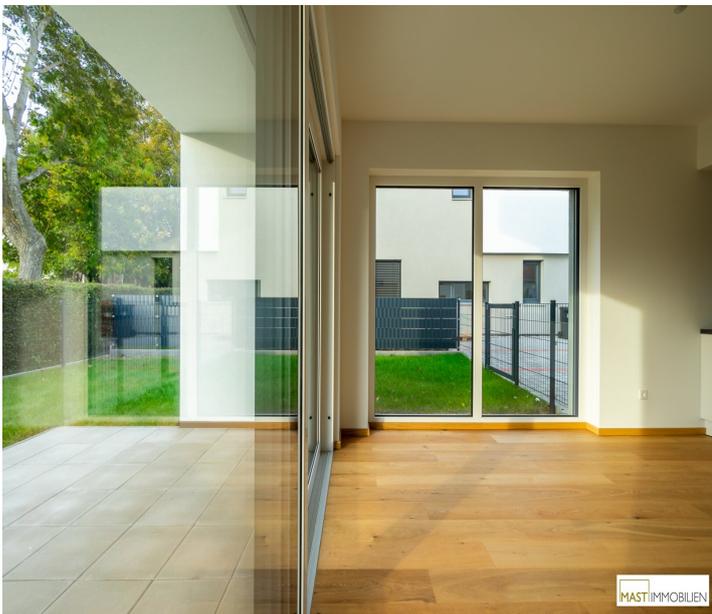
Tel:

md@mast-immo.at

Wohnfläche: 120m²

Nutzfläche: 170m²

Schlüsselfertige Doppelhaushälfte inkl. EWE Einbauküche in Obergänserndorf 550.000,-- ?



Beeindruckend aufgeteilte Doppelhaushälfte in Obergänserndorf - Nähe Korneuburg / Wiener Stadtgrenze

Obergänserndorf liegt ca. 22 km von der Wiener Stadtgrenze entfernt und ist ein beliebtes neues Zuhause für Jungfamilien die die Ruhe am Land genießen.

Die zur Korneuburg gehörigen Gemeinde weist eine Einwohneranzahl von ca. 620 Einwohner auf und bietet auch daher ein familiäres Wohnambiente.

Highlights der Liegenschaft:

Ziegel-Massiv inkl. Vollwärmeschutz
Fußbodenheizung
Echt Holz Parkett in Eiche Natur
elektrische Raffstores im EG
Rollläden
Photovoltaikanlage 5kw
2 Parkplätze je Einheit im Preis inkludiert

Raumaufteilung:

Nach Eintritt in das Haus gelangen Sie einen großzügigen Vorraum mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe im Ausmaß von ca. 7 m². Der Technikraum im bereits verfliesenen Zustand wurde mit einer Viessmann Luftwärmepumpe ausgestattet. Selbstverständlich befindet sich im Erdgeschoss ein separat begehbare WC (ca. 2,90 m²) inkl. Handwaschbecken. Der sonnig ausgerichtete Wohnbereich verfügt über eine Fläche von ca. 41 m² und bietet direkten Zugang auf die ca. 14 m² große Terrasse und Eigengarten. Im Obergeschoss sind 3 separat begehbare Schlafräume. Das Elternschlafzimmer mit ca. 14 m² wurde im Interesse der zukünftigen Bewohner optimal geplant, sodass ein großzügiger Kleiderschrank mit Doppelbett Platz findet. Die beiden Kinderzimmer sind aus Fairness Ihrer Kinder exakt gleich groß und verfügen über ca. 13,30 m². Der Zugang auf den ca. 8,50 m² Balkon ist von beiden Kinderzimmer aus möglich. Alternativ besteht die Möglichkeit, das Elternschlafzimmer mit dem Kinderzimmer zu tauschen, dies obliegt aber zukünftig den Bewohnern.

Das ca. 10 m² große Badezimmer wurde bereits mit einer Badewanne & Dusche ausgestattet und ist bereits zur Gänze verfliesen. Selbstverständlich verfügt das Bad im Interesse der Bewohner, ein Doppelwaschbecken, WM-Anschluss und ein WC.

Besonderes Highlight ist ein ca. 4 m² großer Abstellraum der alternativ als Schrankraum genutzt werden kann.

Infrastruktur:

Zahlreiche Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe, die Sie binnen weniger Minuten mit dem Auto erreichen können:

- Bio Bauernladen
- Bäckerei Steingläubl (Harmannsdorf)
- Fleischerei Steinacker (Rückersdorf)
- Billa
- G3 mit über 140 Shops

Kindergärten/Schulen & Bildung:

- Kindergarten Obergänserndorf "Hauptstraße 51" (Entfernung: ca. 300 m)
- Volksschule Harmannsdorf "Bahnstraße 1" (Entfernung: ca. 5100 m)
- Mittelschule Korneuburg "Windmühlgasse 3"
- BHAK Korneuburg "Bankmannring 1"

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen uns unter 0676 - 342 77 18 oder per mail unter md@mast-immo.at

Besichtigungen sind gerne auch am Wochenende möglich.

Es wird auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen Abgeber und Immobilienmakler hingewiesen.

Kosten:

- Maklerkosten: 3% zzgl. MwSt. (Kauf)
- Grunderwerbsteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- KV Errichtung + Notar: ca. 2.400,-- ? + 600,-- ? bei Fremdfinanzierung

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <6.500m
Krankenhaus <9.500m
Kinder <Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <4.000m
Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m
Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <6.000m
Post <4.500m
Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 120m²

Nutzfläche: 170m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

Preisinformationen

Kaufpreis: 550000€

Nebenkosten: 200€

Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at