

# EXPOSÉ

## Top 9 | Hans-Kudlich-Gasse 5, Gänserndorf Stadt

---



### Lagebeschreibung

Willkommen in einer der gefragtesten Wohnlagen von Gänserndorf Stadt – **zentral, lebendig und dennoch komfortabel ruhig** gelegen. In der **Hans-Kudlich-Gasse 5** entsteht ein neues, modernes **Wohn- und Geschäftshaus**, dessen Fertigstellung für **Ende September 2025** geplant ist.

Das Objekt befindet sich im **Herzen der Stadt** – alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind **bequem zu Fuß erreichbar**: Supermärkte, Banken, Post, Apotheken und Arztpraxen liegen nur wenige Schritte entfernt.

Direkt vor der Haustür beginnt die beliebte **Bahnstraße**, eine Einkaufsstraße mit vielfältigen Geschäften, Cafés und Dienstleistern. Schulen, Kindergärten

Top Nr. 09 befindet sich im Dachgeschoss, verfügt über einen tollen Balkon und eine Terrasse und ermöglicht einen **fantastischen Ausblick** über die Stadt.

## 🏠 Wohnungsdetails – Top 9 | Dachgeschoss

**Nutzfläche:** 80,89 m<sup>2</sup>

**Balkon:** 4,2 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** 13,45 m<sup>2</sup> - von jedem Raum aus begehbar

**Etage:** Dachgeschoss

**Zimmer:** 3 - Wohnzimmer mit Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer

**Besonderheiten:** optimale Raumaufteilung, helle Räume, fantastischer **Weitblick über die Stadt**

**Raumaufteilung:**

- Großzügiges, lichtdurchflutetes **Wohnzimmer** mit integrierter **Küchenzeile**
- **Schlafzimmer**
- **Kinderzimmer / Büro**
- **Vorraum**
- **Abstellraum**
- **Badezimmer**
- **Separates WC**

---

## ✨ Ausstattung-Highlights

- ✓ **Niedrigenergiehaus massiv**
- ✓ **Hochwertige Materialien**
- ✓ **Barrierefrei**
- ✓ **Echtholzparkett in den Wohnräumen**
- ✓ **Fußbodenheizung**
- ✓ **Fernwärme**
- ✓ **SAT-Anlage & Glasfaserinternet**
- ✓ **Vorbereitung für Klimageräte**
- ✓ **Raffstorekästen für spätere Beschattung vorbereitet**
- ✓ **Photovoltaikanlage am Dach**
- ✓ **Eigentum oder Vorsorgewohnung möglich**
- ✓ **Einlagerungsraum im Erdgeschoss inklusive**

## Gebäude- & Gemeinschaftseinrichtungen

- Barrierefreier Zugang zu **allen Wohnungen** über den Aufzug
  - **Einlagerungsräume** im Erdgeschoss
  - **Kinderwagen- & Fahrradraum**
  - **Müllraum**
  - Technikraum im Keller
  - **Zwei Grünflächen** im Außenbereich zum Entspannen
  - **Fahrrad-Abstellplätze** im Freien
- 

## Parkmöglichkeiten

- **12 Tiefgaragenplätze**, optional erwerbbar à **15.000 €**
  - Weitere **PKW-Stellplätze** im Hof
- 

Kaufpreis Top 9: **434.831 €**  
provisionsfrei

## Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Für nähere Informationen und eine persönliche Beratung oder Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:



**Frau Mag.(FH) Christiane Lahofer**  
**0664/83 17 266**

✉ [christiane.lahofer@lahofer.at](mailto:christiane.lahofer@lahofer.at)

🌐 [www.lahofer.at](http://www.lahofer.at)

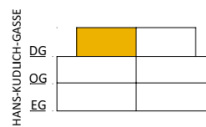
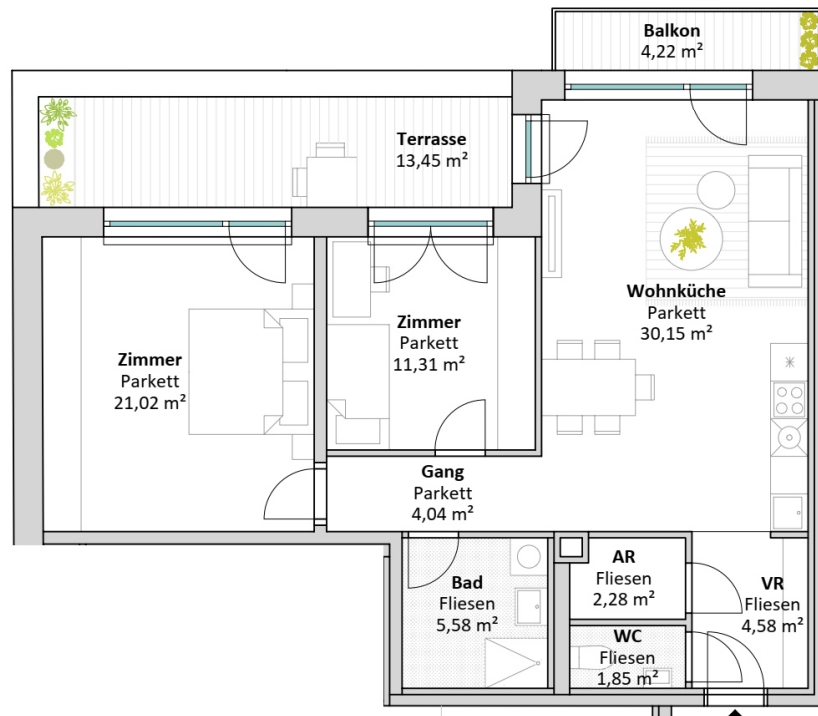
Fotos



# Grundriss

## HANS-KUDLICH-GASSE 5 2230 GÄNSERNDORF

Lahofer Immobilienverwaltungs GmbH  
Hauptstraße 15  
2230 Gänserndorf  
Telefonnummer: +43 664 8317266  
verwaltung@lahofer.at  
www.lahofer.at

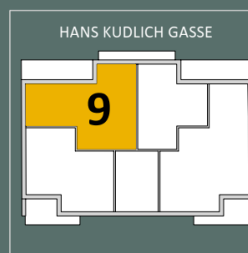


### TOP 9

98,48 m<sup>2</sup>  
DACHGESCHOSS

3 Zimmer Wohnung

Wohnnutzfläche 80,81 m<sup>2</sup>  
Balkon und Terrasse 17,67 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum vorhanden



Es gilt die jeweils gültige Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.  
Möblierungsvorschlag - dargestellt  
Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil der Wohnungsausstattung.

