

Gießhübl - Villa in Bestlage freut sich auf neue Eigentümer



Objektnummer: 1046

Eine Immobilie von APImmo eine Unternehmung der Anlageplus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

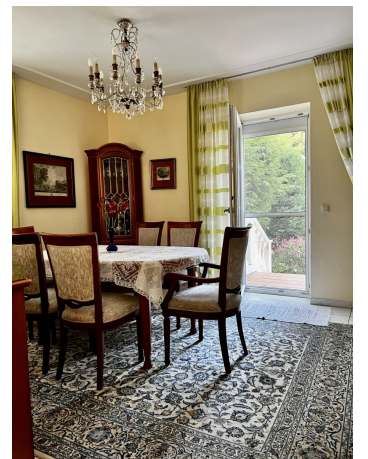
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	1991
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	164,00 m²
Nutzfläche:	296,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	1.222,00 m²
Keller:	99,00 m²
Kaufpreis:	1.240.000,00 €
Betriebskosten:	108,16 €
Heizkosten:	240,00 €
USt.:	34,82 €
Infos zu Preis:	

*HK/ Strom=Sonst jeweils durchschn. Verbrauch d.l. 3Jahre mit Durchblicker berechnet

Provisionsangabe:

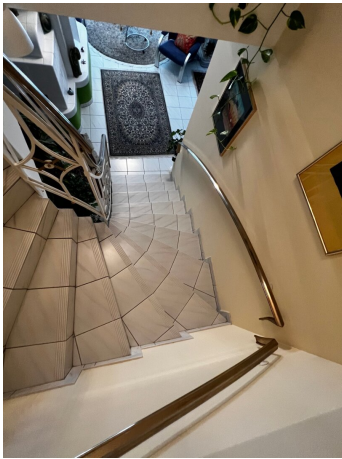
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

















Objektbeschreibung

Über ein **Bieterverfahren** gelangt diese großzügig aufgeteilte sowie zentrumsnah gelegene Liegenschaft in Gießhübel. **Der angegebene Kaufpreis ist ein Richtpreis und kann im Verlauf des Bieterverfahrens höher ausfallen!**

Das luxuriöse Einfamilienhaus mit Doppelgarage, zwei Terrassen und sieben Zimmern verfügt über 164 m² Wohnnutzfläche und ist voll unterkellert. Die Wohnräume im Erdgeschoss präsentieren sich stilvoll und großzügig. Die Raumanordnung lässt eine ringförmige Begehung aller Räume zu. Über eine elegant geschwungene Treppe gelangt man sowohl in den Keller als auch in das Obergeschoss. Dort befinden sich aktuell ein Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum, Bad, separates WC, ein Gästezimmer und Platz für zwei weitere separate Zimmer. Ein Gang in den Kellerräumlichkeiten führt direkt zu den Doppelgaragen.

Die verbleibende Grundstücksfläche von 1222 m² teilt sich in drei Gartenbereiche auf:

- Der zur Straße ausgerichtete und liebevoll angelegte Gemüsegarten breitet sich bis über die Garage nach Süden aus und ist über den Eingangsbereich sowie den Terrassenausgang des Wohnbereiches zu erreichen.
- Nach Nordwesten vom Essbereich des Wohnsalons, erschließt sich ein weiterer großzügiger Terrassenbereich mit einem durch ein Sky-Cover überdachten Schwimmbad. Hier kann man in uneingeschränkter Ruhe die herrliche Natur des Gartens genießen.
- Am Ende des ca.15 Meter langen Pools kommt man in den von einem Mähroboter gepflegten Obstgarten mit herrlicher Aussicht in den Wienerwald.

Für die Fahrzeuge Ihrer Gäste steht vor der Doppelgarage eine großzügige Einfahrt mit zwei weiteren Stellplätzen zur Verfügung. Das Anwesen ist von der Straße her uneinsichtig und vollständig umzäunt, was absolute Privatsphäre garantiert.

Durch die zentrale Lage im Ort ist eine exklusiv gute Verkehrsanbindung gegeben:

- Die Busstation der Linien 262, 261 und 256 befindet sich in fußläufiger Nähe. So erreicht man auch öffentlich sowohl die Fußgängerzone Mödling als auch die Wiener Innenstadt.

- Mit dem Auto ist man in 15 Minuten in der SCS oder dem Stadtrand von Wien.
- Die Anbindung Gießhübls an alle Fernverbindungen bietet die Möglichkeit, flexibel und schnell Ihre Zielorte zu erreichen.

Aktuell ist die Liegenschaft noch bewohnt, eine Besichtigung ist daher nur nach Terminvereinbarung flexibel möglich.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte um Verständnis, dass NUR schriftliche Anfragen unter der Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) beantwortet werden! Zur vereinfachten Abstimmung für die Besichtigung bitten wir um Übermittlung mehrerer, Terminvorschläge über das Kontaktformular.

Informationen und Besichtigungen ohne Abschluss eines Kaufvertrages sind selbstverständlich unverbindlich und kostenfrei!

Erst bei Abschluss eines Kaufvertrags eines von uns vermittelten oder erstmalig zur Kenntnis gebrachten Objektes kann ein verbindlicher Provisionsanspruch entstehen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und einen baldigen gemeinsamen Termin.

Christian Musyl

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.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <5.500m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <7.000m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap