

Traumhafte Erdgeschoss-Wohnung in Gießhübl mit Garten, Terrasse & Garage - neuwertig & stilvoll



Objektnummer: 7939/2100156802

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	1970
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	113,28 m ²
Gesamtfläche:	113,28 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	139,51 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Monika Renner

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf







Monika Renner
0699 / 184 100 81
monika.renner@immo-company.at

immo company HAAS & URBAN IMMOBILIEN
www.immo-company.at

Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu auf unserer Website oder Sie schicken mir ganz einfach ein E-Mail



Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



immo company HAAS & URBAN IMMOBILIEN
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrer Traumwohnung in Gießhübl, Niederösterreich!

Zum Verkauf steht diese **Wohnung mit Terrasse und Garten** welche in der Gemeinde **Gießhübl** liegt, südwestlich von Wien und gehört zum Bezirk Mödling.

Das im Baujahr 1970 erbaute Ziegelmassiv-Haus wurde im Jahr 2021 aufwendig saniert und besteht aus 2 Wohneinheiten.

Durch einen gemeinsamen Eingangsbereich gelangen Sie in die sehr helle **ca. 113m²** große Erdgeschoss-Wohnung mit vielen Extras.

Die **WOHNUNG** besteht aus:

- Vorzimmer/Garderobe
- Wirtschaftsraum/Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Ein ca. 48m² großes Wohnzimmer mit einer Küchenzeile/Essbereich mit einem Tresen und Zugang zur Terrasse/Garten
- 2 Zimmer:
 - Zimmer 1: ca. 13 m²
 - Zimmer 2: ca. 21 m² mit einem Kamin und Panoramafenster
- Separate Toilette

- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Regendusche, Eckbadewanne und Toilette

Alle Räume, bis auf die Sanitärräume und das Vorzimmer, wurden mit einem hochwertigen **Eichenparkettboden** ausgestattet.

Die über das Wohnzimmer begehbare **Terrasse** ist mit hellen Feinsteinenplatten verlegt. Weiters gibt es eine Grillmöglichkeit auf der Terrasse.

Der über die Terrasse begehbare, zugehörige **südseitig** gelegene beinahe uneinsichtige **Garten** ist ca. 140m² groß und verfügt über einen von außen begehbaren Abstellraum für z.B.: Gartengeräte.

Ein Stromanschluss auf der Terrasse und ein Wasseranschluss im Garten runden die Wohnung ab.

Im Keller befindet sich die Technik für die **Luftwärmepumpe** (Fussbodenheizung und Warmwasseraufbereitung).

Ein **Garagenabstellplatz** kann um EUR 20.000,00 dazu erworben werden.

Die Vorschreibung für den Garagenplatz pro Monat beträgt EUR 7,34.

INFRASTRUKTUR:

200m Bushaltestelle (B258, B261, B262)

300m Heilpädagogisches Zentrum Hinterbrühl

1,1 km Kindergarten Hinterbrühl

Weiters gibt es div. Lebensmittelbetriebe im Ort, Heurigen, Wanderwege und Radtouren in und Rund um das Naturschutzgebiete Föhrenberge, Burg Liechtenstein, Seegrotte Hinterbrühl,

Die Auffahrt Gießhübl A21 Außenringautobahn ist in 3 min Autofahrt erreichbar.

Es besteht die Option die zweite Wohneinheit (als Einfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten) dazuzuerwerben.

Wir beraten Sie gerne über die Möglichkeiten der Finanzierung Ihrer neuen Immobilie!

Bitte beachten Sie, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und Email- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung

Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <3.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap