

**Großzügige 4-Zimmer Wohnung mit Balkon / Keller / extra  
Abstellraum + Ausblick über den Wienerwald**



Balkon Ausblick

**Objektnummer: 7939/2100156866**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	131,99 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	131,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Monika Renner**

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

H +43 699 18410081







Monika Renner

0699 / 184 100 81

monika.renner@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



immoZ



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.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese generalsanierte **Wohnung im 1. Obergeschoss mit einem Balkon und einen Ausblick über den Wienerwald** 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 über einen Stiegenaufgang in die sehr helle **ca. 131 m<sup>2</sup>** große Wohnung mit vielen Extras.

Die **WOHNUNG** besteht aus:

- Vorzimmer/Flur/Garderobe
- Ein ca. 49m<sup>2</sup> großes L-förmig angelegtes Wohnzimmer mit einer Küchenzeile mit einem Tresen, welcher die Küche (alle Geräte vorhanden) dezent vom Essbereich trennt. Vom Wohnbereich gibt gelangt man zum ca. 10 m<sup>2</sup> südlich ausgelegten großen Balkon mit herrlichen Blic
- 3 Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Regendusche, Waschmaschinenanschluss (Waschmaschine ist vorhanden) und Waschbecken
- Toilette mit Handwaschbecken

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

Ein Abstellraum im Erdgeschoss ist der Wohnung zugewiesen.

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

Für diese Wohnung gibt es eine **bewilligte Einreichung** für einem Ausbau des Dachs und Schaffung einer **Dachterrasse**.

---

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) dazu zu erwerben.

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