# Einfamilienhaus in Gießhübl – Ihr Traum vom Eigenheim wartet!



Objektnummer: 8437/71
Eine Immobilie von Axiom Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich PLZ/Ort: 2372 Gießhübl

Baujahr: 1989

Zustand: Sanierungsbeduerftig

Alter:NeubauWohnfläche:142,77 m²Nutzfläche:229,22 m²

Zimmer: 5
Balkone: 1

**Garten:** 612,00 m<sup>2</sup> **Keller:** 86,45 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: C 80,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,46 Kaufpreis: 700.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**

#### **Daniel Walter**

Axiom Immobilien GmbH Wipplingerstraße 1 1010 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



























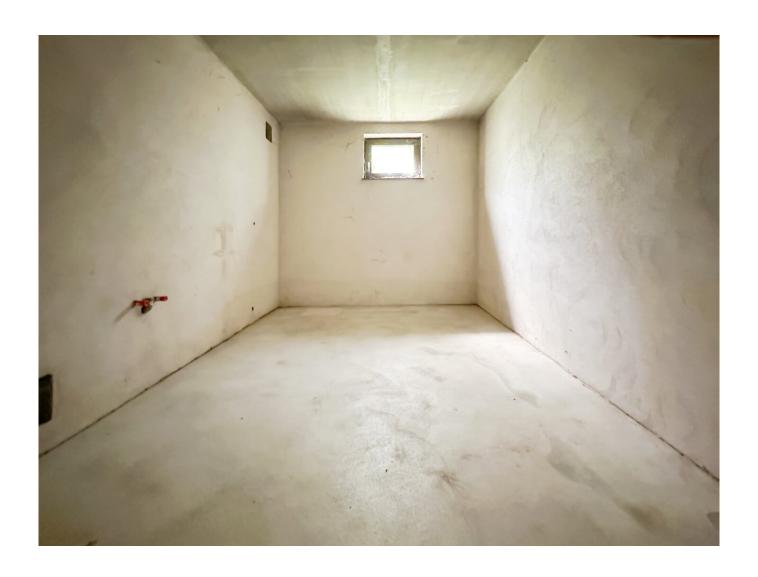


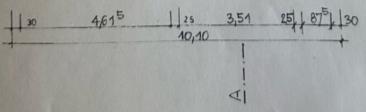






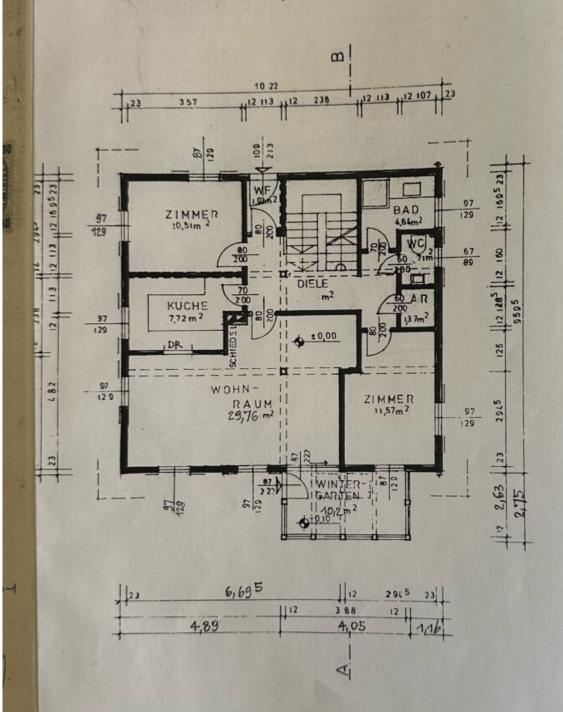






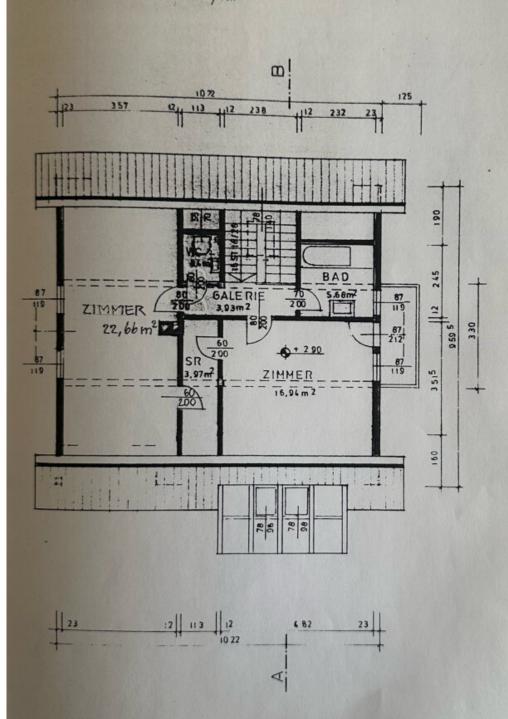
# ERDGESCHOSS M 4:100

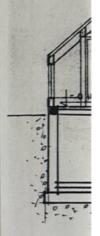
VERBAUTE FLÄCHE: 409,2 m 2 WOHNNUTZ FLÄCHE: 87,75m 2



# DACHGE SCHOSS M 1:100

WOHNN UTZFLÄCHE 55,0 m 2





### **Objektbeschreibung**

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in Gießhübl, einem charmanten Ort im Wiener Speckgürtel der Ihnen die perfekte Kombination aus ländlichem Flair und urbaner Anbindung bietet. Dieses Familienidyll wartet darauf, von Ihnen zu neuem Leben erweckt zu werden. Hier wohnen Sie in einem ruhigen, familienfreundlichen Umfeld und profitieren dennoch von einer ausgezeichneten Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Der Garten und der Balkon laden dazu ein, die frische Luft und den herrlichen Grünblick zu genießen. Im eigenen Garten entspannen, während die Kinder im Freien spielen. Die Möglichkeiten sind schier endlos!

Mit einer großzügigen Fläche von 142,77 m² bietet dieses sanierungsbedürftige Haus ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnträume. Ob Sie eine Familie gründen oder einfach nur mehr Raum für Ihre Hobbys und Interessen benötigen – hier finden Sie die ideale Grundlage. Die fünf Zimmer ermöglichen Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Die Lage ist ein weiterer großer Vorteil dieser Immobilie. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Busse und den nahen Autobahnanschluss gelangen Sie schnell und unkompliziert ins nahegelegene Wien. Gleichzeitig finden Sie in der Nähe alles, was Sie für den Alltag benötigen.

Nutzen Sie die Chance, dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus zu Ihrem ganz persönlichen Traumhaus zu machen. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie die Räumlichkeiten nach Ihren Vorstellungen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Gießhübl wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m Klinik <3.000m Apotheke <1.000m Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <500m

#### Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <3.500m

#### Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.500m Post <1.500m Polizei <1.500m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <6.000m Straßenbahn <4.500m Bahnhof <3.000m Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap