

Familienparadies: Exklusives Reihenhauses in begehrter Lage in Gießhübl



Objektnummer: 18707

Eine Immobilie von hierwohnic Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bruder-Kostka-Gasse 18
Art:	Haus - Reihenhhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,53 m ²
Nutzfläche:	174,66 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	50,00 m ²
Keller:	46,53 m ²
Heizwärmebedarf:	17,85 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,61
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	236,66 €
USt.:	27,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!

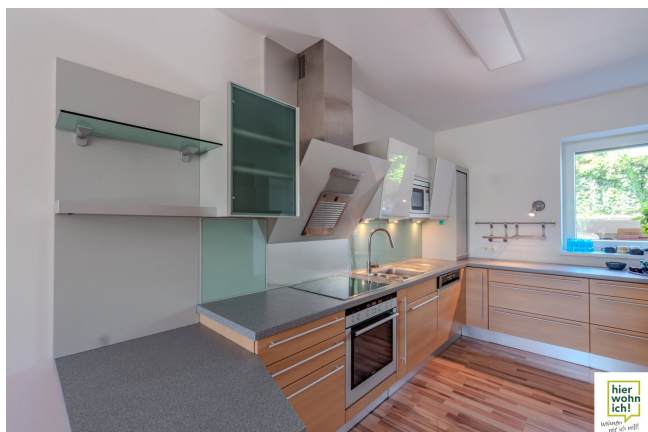


hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!



hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!







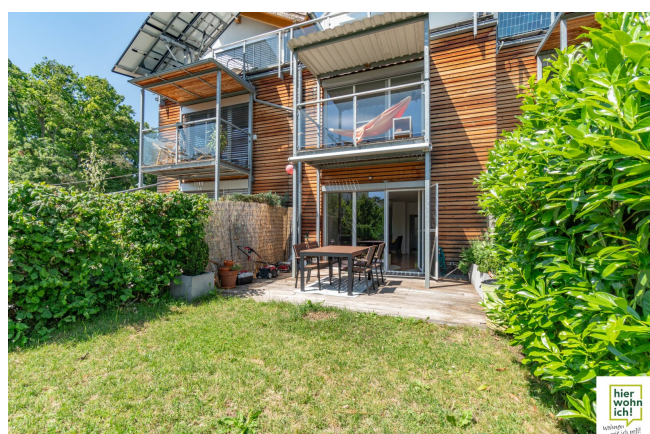
**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!

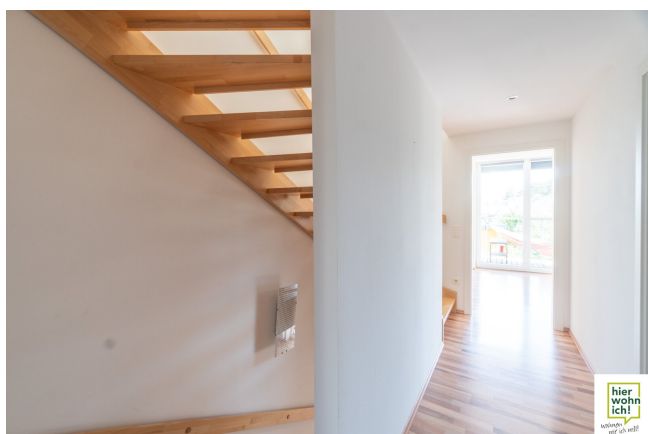


**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!



**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!







**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!



**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!



**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!



**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!



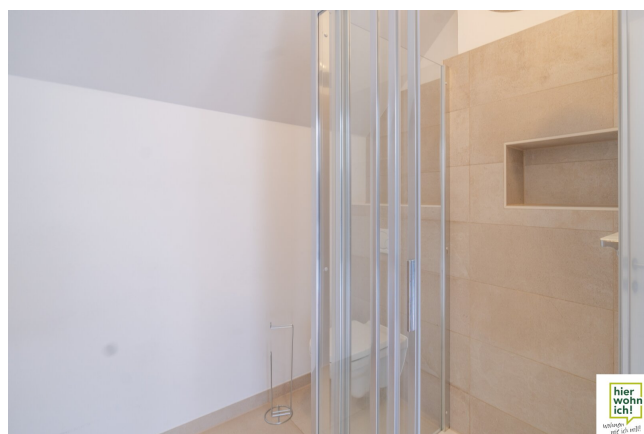
**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!



**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!





















**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!

Objektbeschreibung

Ihr Traum vom Wohnen: Exklusives Reihenhauses im "Italienischen Dörfchen" in Gießhübl

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer der **begehrtesten und luxuriösesten Wohngegenden** südlich von Wien! Dieses exquisite Reihenhauses im idyllischen "Italienischen Dörfchen" in Gießhübl, gelegen in der ruhigen Bruder Kostka Straße 18, bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus naturnahem Wohnen und bester Infrastruktur.

Lage, die begeistert

Die erhöhte Lage in Gießhübl ist einfach atemberaubend: Genießen Sie einen **unvergleichlichen Panoramablick auf die Nachbargemeinden und die umliegenden Mödlinger Berge**. Die Bruder Kostka Straße ist eine verkehrsberuhigte Wohnstraße und Sackgasse, die Ihnen absolute Ruhe und Sicherheit verspricht. Direkt vor der Siedlung erstrecken sich weitläufige Grünflächen und ein **Kinderspielplatz**, der zum unbeschwerten Spielen einlädt. Die unmittelbare Nähe zur **Kuhheide und dem Wienerwald** bietet unzählige Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Erholung im Grünen.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die Infrastruktur hervorragend: Durch den nahegelegenen Autobahnanschluss sind Sie **blitzschnell in Wien** und erreichen auch andere wichtige Ziele problemlos.

Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Das im Jahr 2005 in **Passivhaus-Bauweise** errichtete Reihenhauses wurde 2015/2016 **thermisch saniert** und bietet auf **128 m² Wohnfläche** und zusätzlich **46 m² ausgebautem Keller** reichlich Platz für die ganze Familie. Der liebevoll angelegte Garten, die sonnige Terrasse und der Balkon laden zum Entspannen im Freien ein.

Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Ein praktisches Vordach, verflieste Kellerböden, Außenrollos, eine Markise und Fliegengitter sorgen für zusätzlichen Komfort. Die Holzterrasse rundet das hochwertige Gesamtbild ab.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen **zwei überdachte Abstellplätze** sowie ein weiterer Abstellplatz direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Infrastruktur, die überzeugt

Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist fußläufig erreichbar: Ein Billa-Supermarkt befindet sich nur 500 Meter entfernt, und auch Arzt und Apotheke erreichen Sie bequem in etwa 400 Metern.

Für Familien mit Kindern ist die Lage ideal: Die Emma-Plank-Schule ist direkt im Ort, und in Maria Enzersdorf finden Sie weitere Schulen wie das Sportgymnasium, eine Mittelschule sowie eine private und eine öffentliche Volksschule. Auch in Mödling (zwei Gymnasien) und Perchtoldsdorf (ein Gymnasium) gibt es hervorragende Bildungseinrichtungen.

Die Siedlung selbst ist ein Paradies für Kinder und Sportbegeisterte: Ein Kinderfußballplatz, eine Roller- und Skaterbahn, ein Basketballplatz, Tischtennistische, ein Rodelhügel und weitere Spielplätze bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die Zufahrt zur Siedlung erfolgt über eine **Privatstraße mit Schranken**, was für zusätzliche Sicherheit und Exklusivität sorgt.

Dieses Reihenhaus ist die perfekte Wahl für alle, die luxuriöses Wohnen im Grünen mit bester Anbindung und einer hervorragenden Infrastruktur verbinden möchten.

Verpassen Sie nicht diese einzigartige Gelegenheit! Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

hierwohnicH Immobilien GmbH

Ansprechpartner:

Wolfram Wassermann

Telefon: 0699 1965 3726

E-Mail: wassermann@hierwohnicH.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Klinik <3.050m

Apotheke <1.250m

Krankenhaus <1.075m

Kinder & Schulen

Schule <700m

Kindergarten <1.050m

Höhere Schule <4.050m

Universität <9.325m

Nahversorgung

Supermarkt <825m

Bäckerei <1.400m

Einkaufszentrum <3.450m

Sonstige

Bank <1.525m

Geldautomat <1.525m

Post <1.400m

Polizei <1.900m

Verkehr

Bus <475m

U-Bahn <5.125m

Straßenbahn <3.550m

Bahnhof <2.450m

Autobahnanschluss <325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap