

**Sanierungsjuwel vor den Toren Wiens: Gießhübl |
Absolute Ruhe | Großzügiger Garten | Pool | Sauna**



Objektnummer: 4607

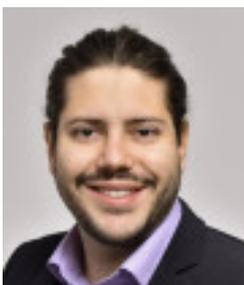
Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	1975
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	446,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 448,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,31
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Radetzky, MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien









Objektbeschreibung

Dieses Sanierungsjuwel überzeugt durch ihren gepflegten Zustand und die klare, großzügige Architektur. Das Gebäude präsentiert sich in solider Bauqualität, einzelne Bereiche bieten Potenzial für zeitgemäße Modernisierungen. Auf drei Ebenen entfaltet sich eine Wohnfläche von rund ca. 130 m², die mit offenen Grundrissen viel Raum für individuelle Gestaltungsideen lässt. Ergänzt wird das Haus von einem ausgebauten Keller, wodurch zusätzliche Nutzfläche geboten wird.

Ein besonderes Highlight im Untergeschoss ist das gemütliche Stüberl mit urigem Kamin – ein einladender Ort für Gäste und gesellige Stunden. Darüber hinaus bietet der ausgebaut Keller eine Sauna, ein Kneipp-Becken sowie einen eigenen Ruheraum, die für Entspannung und Erholung sorgen.

Das Grundstück umfasst ca. 582 m² und ist von dichten Hecken umgeben, die Privatsphäre und Ruhe gewährleisten. Im gepflegten Garten erwartet Sie zudem ein großzügiger, überdachter Pool mit Gegenstromanlage. Eine hauseigene Garage rundet das Angebot ab.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem seltenen Angebot: Eine gepflegte Villa in Top-Lage mit viel Potenzial zum fairen Preis!

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

VERKAUFSPREIS: EUR 549.000 VHB

PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.

Für **nähere Informationen, Unterlagen oder Besichtigung** (gerne auch an Wochenenden und Feiertagen) stehe ich Ihnen unter der Rufnummer **+43 680 24 60 986** zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner:

ALEXANDER RADEZKY, MA

Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

E-Mail: a.radetzky@w7.immo

****Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Klinik <4.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <5.500m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <7.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap