

**Großzügiges Reihenhaus in absoluter Ruhelage von
Gießhübl mit ausgebautem Wohnkeller**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1751/164

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,69 m ²
Nutzfläche:	259,04 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	132,05 m ²
Keller:	75,35 m ²
Heizwärmebedarf:	C 69,80 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	695.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG



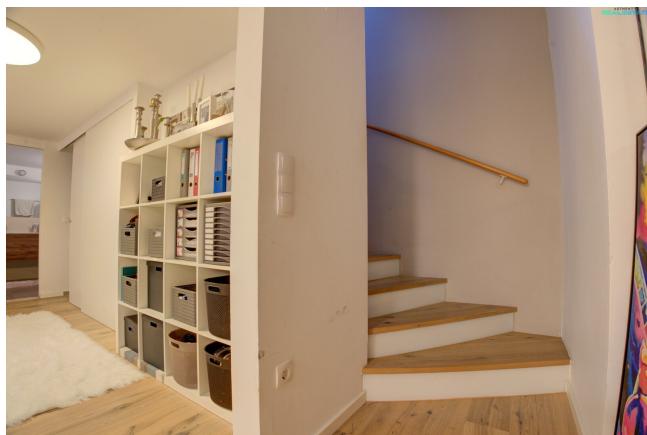


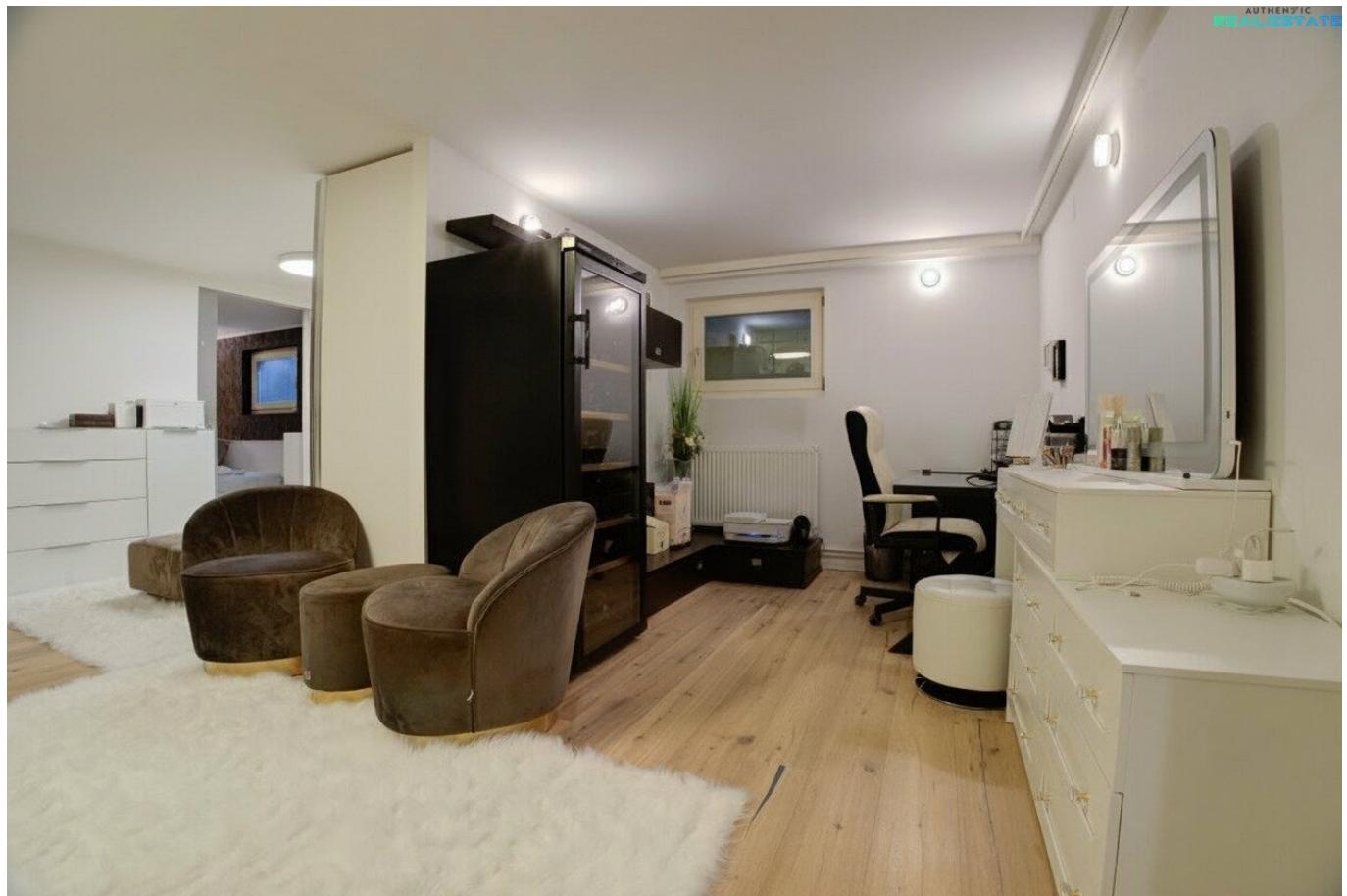










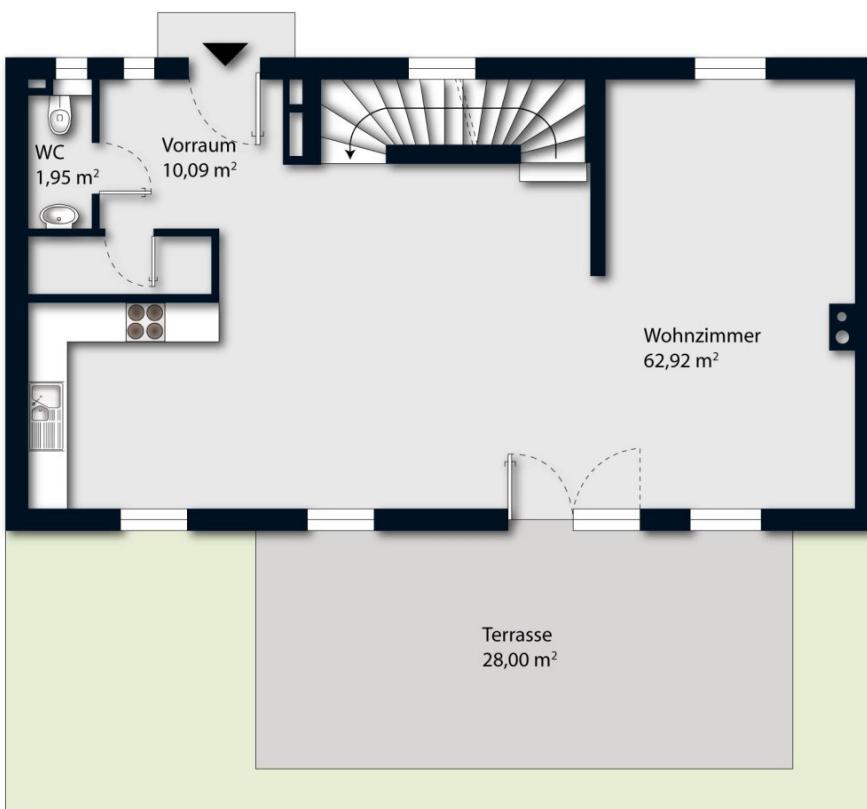






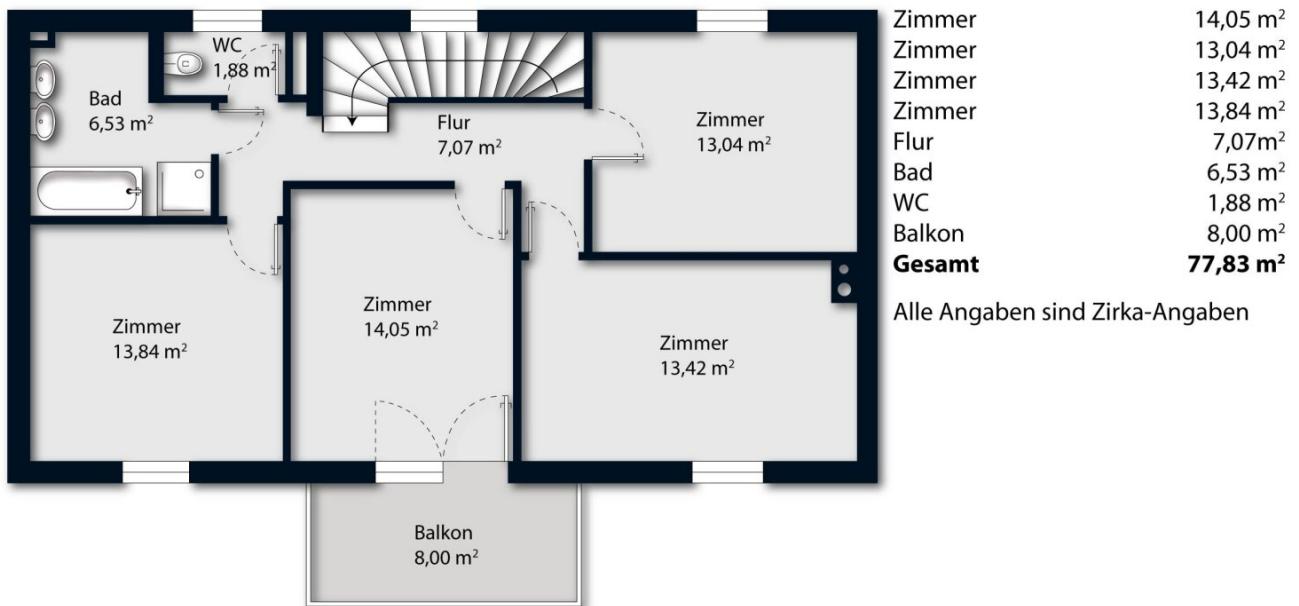


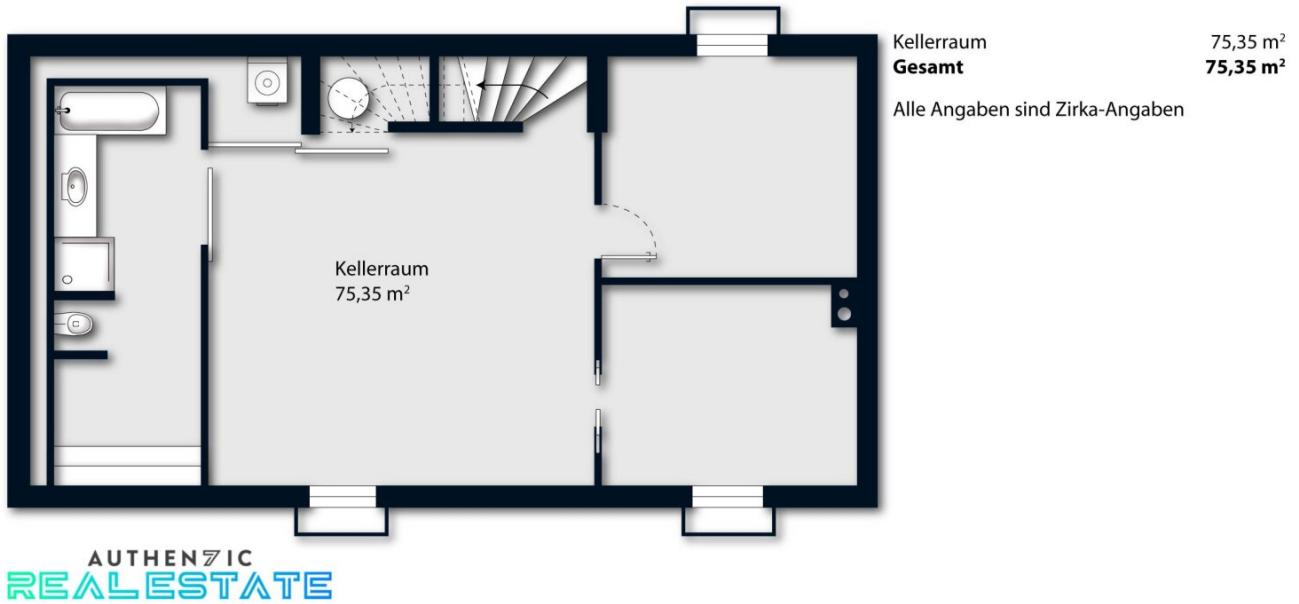
AUTHEN⁷IC
REAL ESTATE



Wohnzimmer	62,92 m ²
Vorraum	10,09 m ²
WC	1,95 m ²
Terrasse	28,00 m ²
Gesamt	102,96 m²

Alle Angaben sind Zirka-Angaben





Objektbeschreibung

Kurz & Bündig – die Highlights auf einen Blick

- Reihenhaus in **absoluter Ruhelage in Gießhübl**
- **147,69 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen
- Zusätzlich **75,35 m² ausgebauter Wohnkeller** (wohnlich & beheizt)
- Insgesamt **bis zu 8 Zimmer**, mehrere Bäder & Sauna
- **XXL-Wohnküche**, Terrasse (28 m²), Balkon (8 m²), Garten (132,05 m²)
- Baujahr **1998**, **Gasheizung**
- **Stellplatz inklusive**
- Wohnkeller ideal als **separate Wohneinheit** nutzbar

Wohnen in Ruhelage – Großzügiges Reihenhaus mit ausgebautem Wohnkeller in Gießhübl

Dieses gepflegte Reihenhaus befindet sich in einer **absoluten Ruhelage von Gießhübl** und überzeugt durch seine großzügige Raumauflistung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und einen hochwertig ausgebauten Wohnkeller, der nahezu den Charakter einer eigenen Wohnung hat.

Die **Wohnfläche von 147,69 m²** verteilt sich auf zwei Ebenen:

Erdgeschoss – 74,96 m²

Den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses bildet das großzügige Wohnzimmer mit **integrierter XXL-Wohnküche**, die viel Platz für gemeinsames Kochen, Essen und Wohnen bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch:

- einen Vorräum
- eine Garderobe
- ein separates WC

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **28 m² große Terrasse** und in den **Garten mit 132,05 m²**, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Obergeschoss – 72,73 m²

Im Obergeschoss stehen Ihnen **vier Schlafzimmer** zur Verfügung – perfekt für Familien, Homeoffice oder Gäste.

Das geräumige Badezimmer ist hochwertig ausgestattet mit:

- Dusche
- Badewanne
- Doppelwaschbecken

Zusätzlich bietet ein **8 m² großer Balkon** einen ruhigen Rückzugsort mit Blick ins Grüne.

Wohnkeller – 75,35 m² (ausgebaut & beheizt)

Ein absolutes Highlight ist der vollständig zum **Wohnkeller umgebaute Untergeschossbereich**:

- neue Böden
- beheizt
- **zwei Schlafzimmer**
- ein **großes Wohnzimmer**
- ein Badezimmer mit **Badewanne, Dusche und Sauna**

Dieser Bereich kann **ideal als separate Wohnung**, Gästebereich oder für Mehrgenerationenwohnen genutzt werden.

Lage & Infrastruktur – Leben im Grünen mit perfekter Anbindung

Die Marktgemeinde **Gießhübl** zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Süden von Wien und

überzeugt durch ihre **ruhige, grüne Umgebung** sowie eine gleichzeitig **hervorragende Infrastruktur**. Nahversorger, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergarten und Schule befinden sich direkt im Ort bzw. in unmittelbarer Nähe. Für größere Einkäufe stehen Einkaufszentren und Supermärkte in den angrenzenden Gemeinden rasch zur Verfügung. Die **exzellente Verkehrsanbindung** ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Stadtgrenze sowie des Stadtzentrums – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Zahlreiche **Spazier- und Wanderwege**, Naherholungsgebiete und der Wienerwald bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert und machen Gießhübl zu einem idealen Wohnort für alle, die **naturnah wohnen und dennoch urban angebunden** sein möchten.

Weitere Details

- Baujahr: **1998**
- Heizung: **Gas**
- **Stellplatz inklusive**

Fazit

Ein äußerst vielseitiges Reihenhaus in traumhafter Ruhelage von Gießhübl – ideal für Familien, Wohnen & Arbeiten unter einem Dach oder als Haus mit zusätzlicher Wohneinheit. Großzügige Flächen, durchdachte Raumaufteilung und ein ausgebauter Wohnkeller mit Sauna machen diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit.

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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <3.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap