

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



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1751/164**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	147,69 m²
<b>Nutzfläche:</b>	259,04 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	132,05 m²
<b>Keller:</b>	75,35 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 69,80 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Putz**

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG













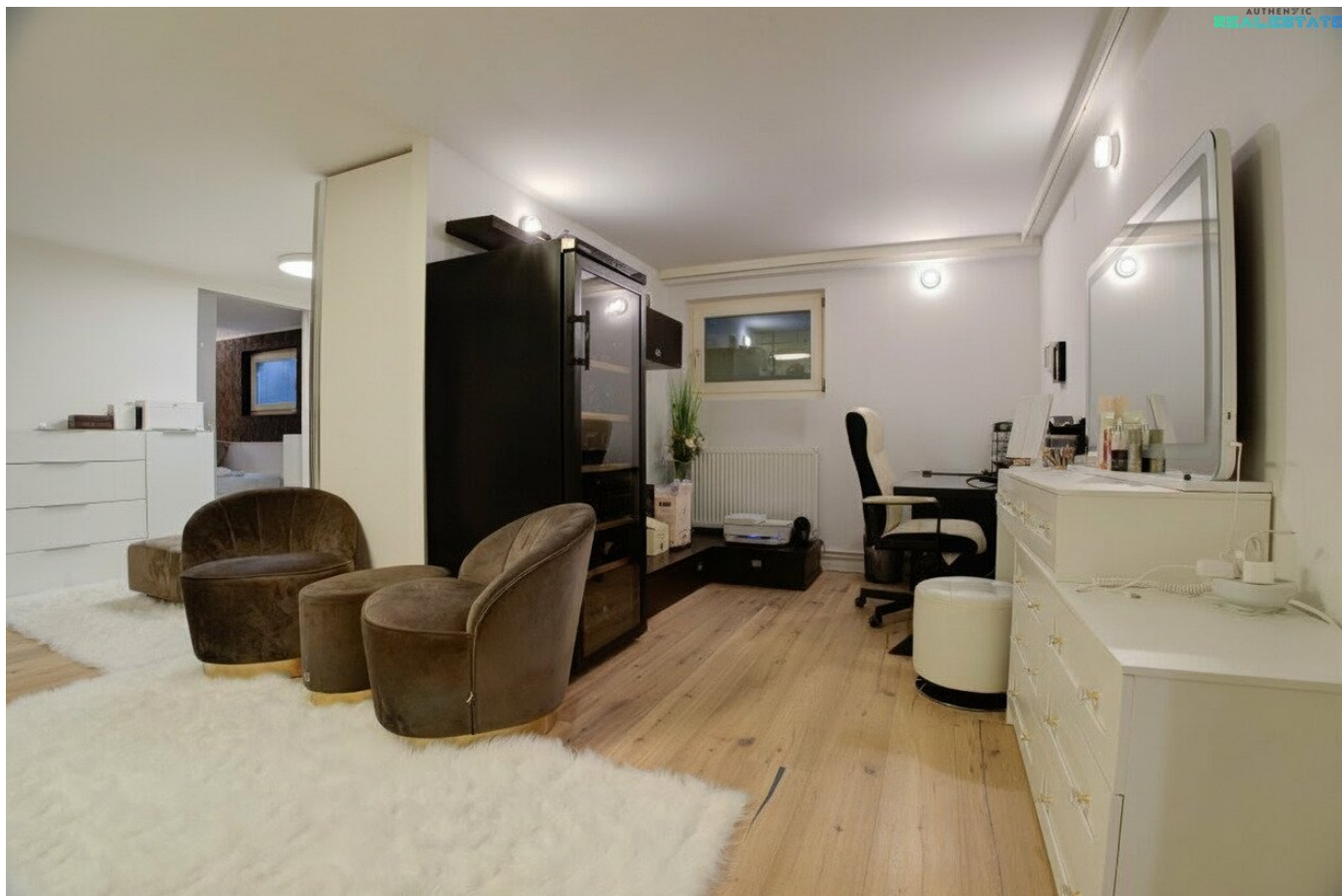
















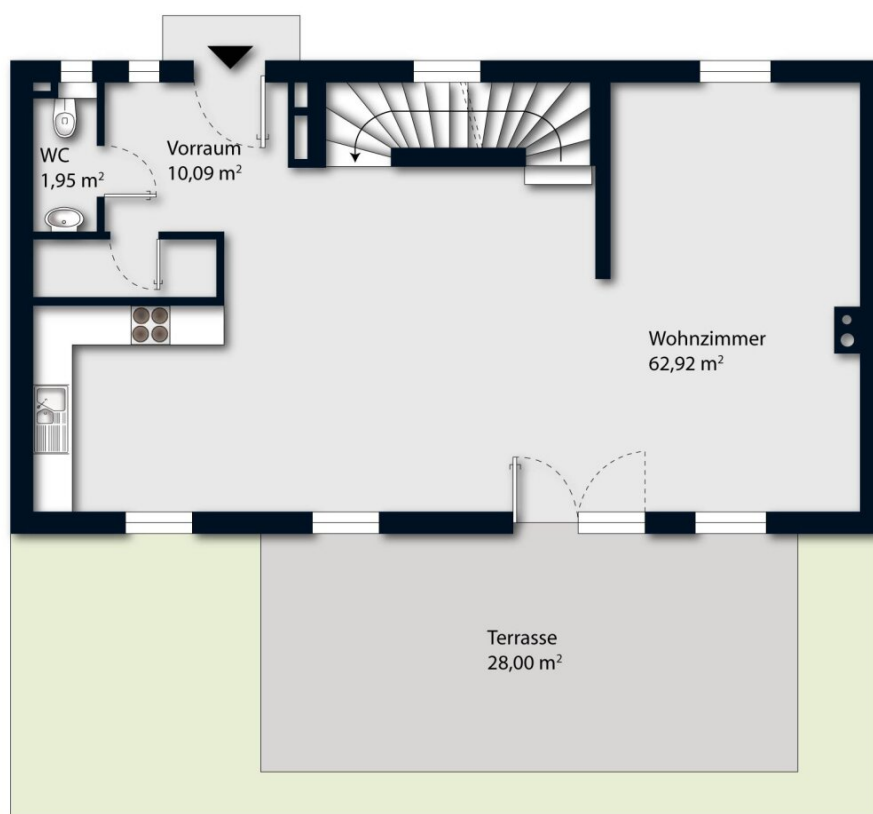








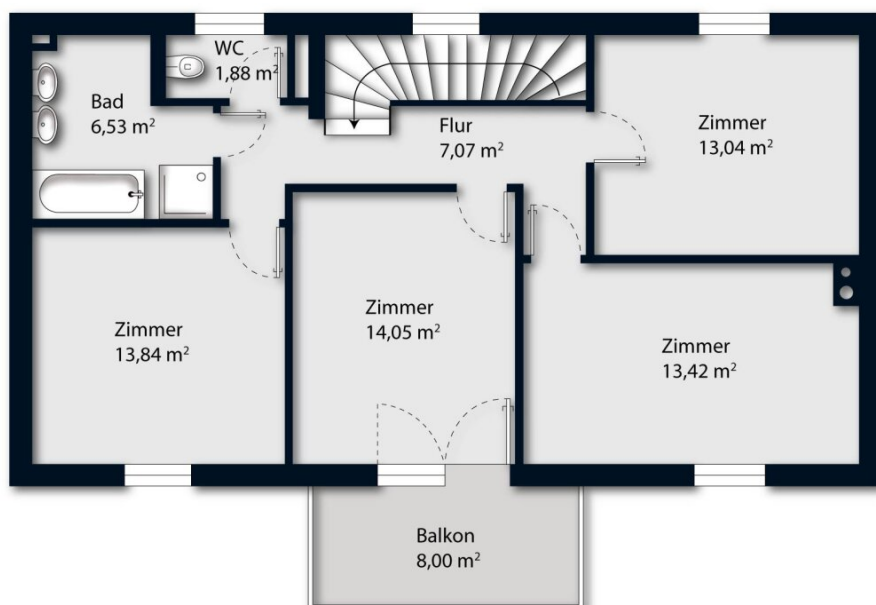
AUTHENTIC  
REAL ESTATE



Wohnzimmer	62,92 m <sup>2</sup>
Vorraum	10,09 m <sup>2</sup>
WC	1,95 m <sup>2</sup>
Terrasse	28,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>102,96 m<sup>2</sup></b>

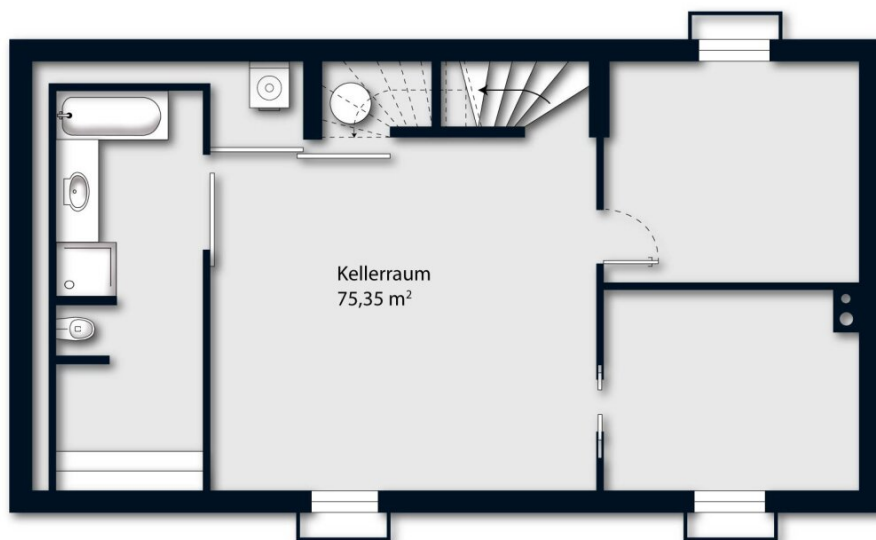
Alle Angaben sind Zirka-Angaben





Zimmer	14,05 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,04 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,42 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,84 m <sup>2</sup>
Flur	7,07m <sup>2</sup>
Bad	6,53 m <sup>2</sup>
WC	1,88 m <sup>2</sup>
Balkon	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>77,83 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Zirka-Angaben



Kellerraum

75,35 m²

**Gesamt**

**75,35 m²**

Alle Angaben sind Zirka-Angaben



# Objektbeschreibung

## Kurz & Bündig – die Highlights auf einen Blick

- Reihenhaushaus 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 Reihenhaushaus mit ausgebautem Wohnkeller in Gießhübl

Dieses gepflegte Reihenhaushaus befindet sich in einer **absoluten Ruhelage von Gießhübl** und überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, 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 Vorraum
- 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