

## **Barrierefreie Gartenwohnung mit zwei Terrassen und zwei Garagenplätzen - Gießhübl Zentrum**



**Objektnummer: 1504**

**Eine Immobilie von Nitsch & Pajor Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,18 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	125,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	77,09 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,86
<b>Gesamtmiete</b>	2.594,28 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.337,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	406,65 €
<b>USt.:</b>	256,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

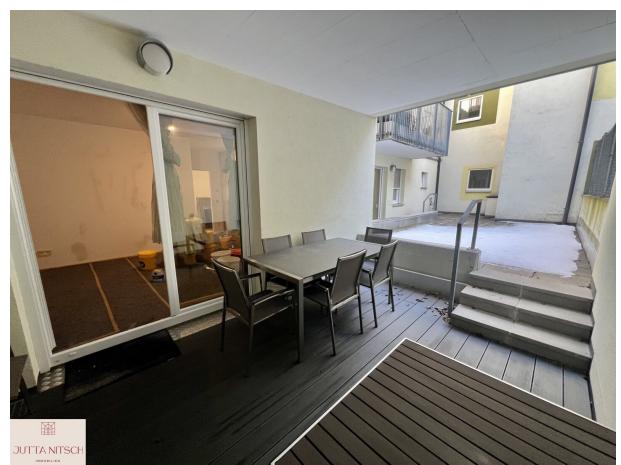


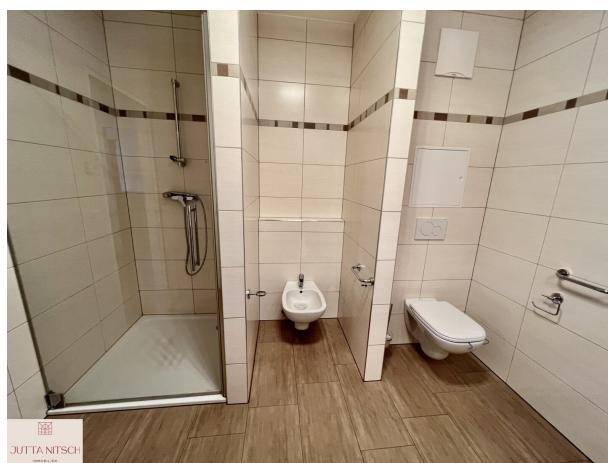
**Jutta Nitsch**

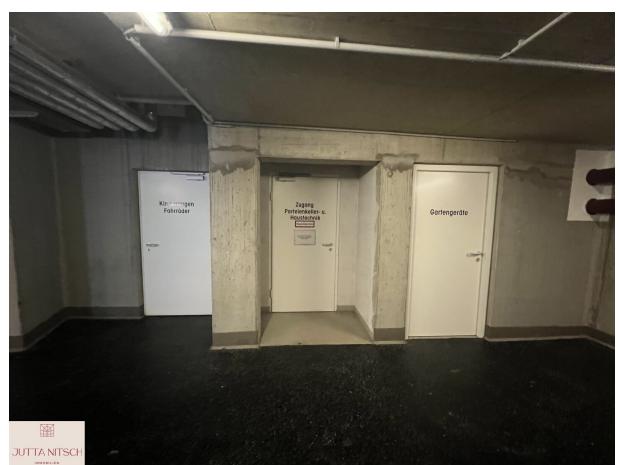






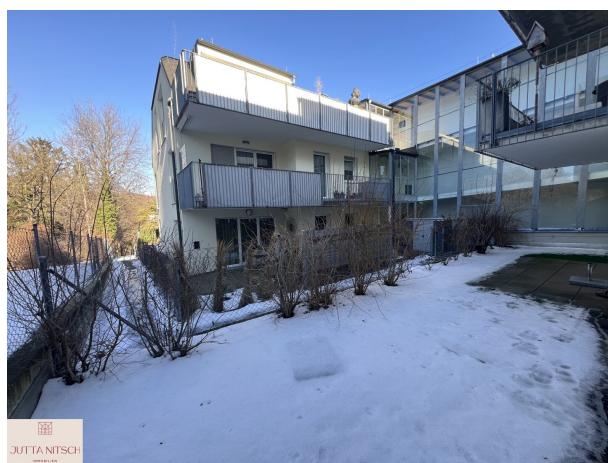








JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



**JUTTA NITSCH**  
IMMOBILIEN

# GIETHÜBL

## Hauptstraße 80

Wir geben der  
Zukunft  
Raum

Frei finanziert

## TOP 2 HAUS 2



Inklusive 1  
PKW-Stellplatz  
in der  
Tiefgarage und  
Kellerabteil

[www.baugenmoed.at](http://www.baugenmoed.at)

Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft für Mödling reg. Gen.m.b.H.  
Ferdinand Buchberger-Gasse 9 / 2340 Mödling / Tel.: 02236/463/DW 01 / Fax: DW 134 / E-Mail: office@baugenmoed.at  
Büroöffnungszeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag zusätzlich von  
15.00 Uhr bis 18.00 Uhr. Dienstag kein Kundenservice





**HAUS 2 ■■■ EG TOP 2**

RAUM/FUNKTION	WNFL	PK-TOP2	GARTEN	BALKON	TERR.	4,54 m <sup>2</sup>	LOGGIA
Vorraum/AR	8,11 m <sup>2</sup>		33,66 m <sup>2</sup>				14,24 m <sup>2</sup>
WC	1,84 m <sup>2</sup>		43,43 m <sup>2</sup>				
Wohnküche	43,87 m <sup>2</sup>						
SR		7,14 m <sup>2</sup>					
Zimmer		14,03 m <sup>2</sup>					
Zimmer		17,31 m <sup>2</sup>					
Zimmer		22,55 m <sup>2</sup>					
Bad		7,33 m <sup>2</sup>					
<b>122,18 m<sup>2</sup></b>	<b>3,57 m<sup>2</sup></b>	<b>77,09 m<sup>2</sup></b>				<b>14,81 m<sup>2</sup></b>	<b>14,24 m<sup>2</sup></b>

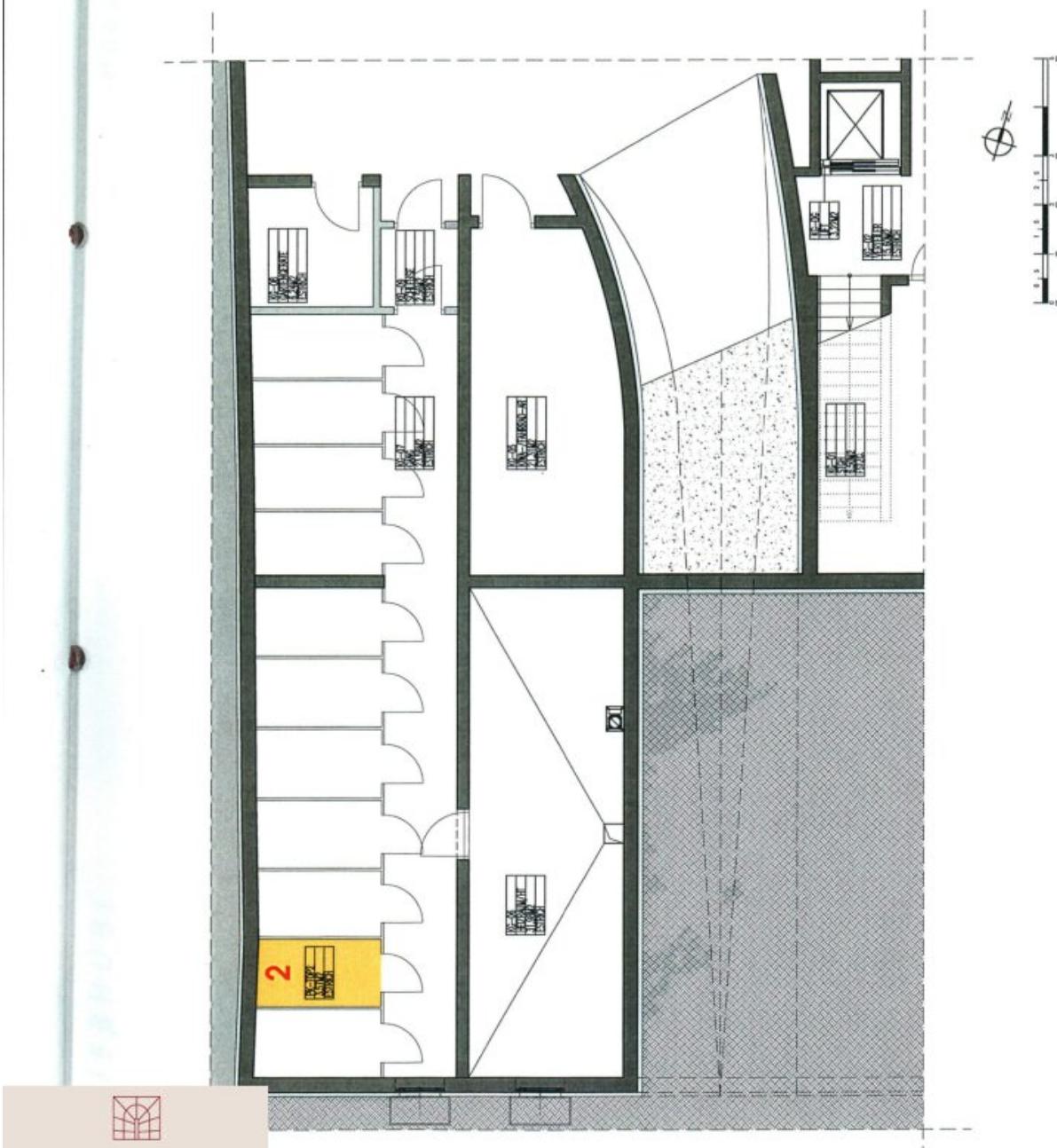
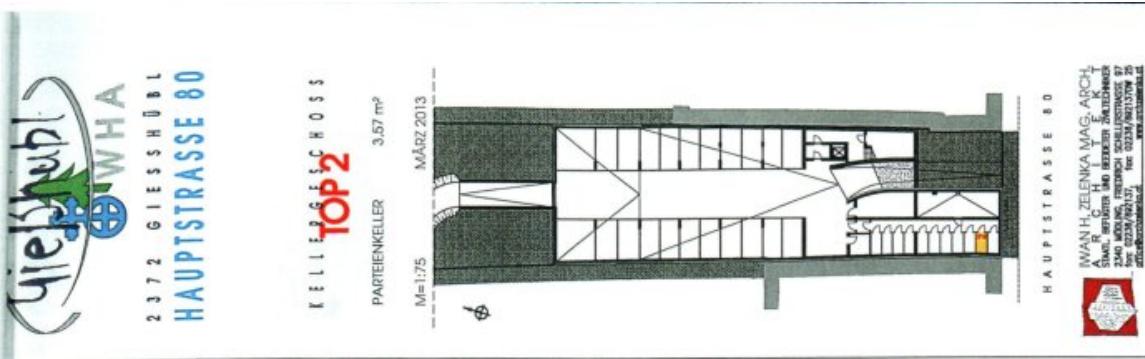
[www.baugenmoed.at](http://www.baugenmoed.at)

Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft für Mödling reg. Gen.m.b.H.  
Ferdinand Buchberger-Gasse 9 / 2340 Mödling / Tel.: 02236/463/DW 01 / Fax: DW 134 / E-Mail: office@baugenmoed.at  
Büroöffnungszeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag zusätzlich von  
15.00 Uhr bis 18.00 Uhr, Dienstag kein Kundenservice



BAUEN-GENOSSEN-CHAFT  
MOEDLING



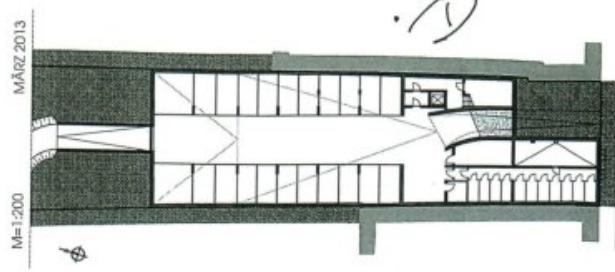


JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



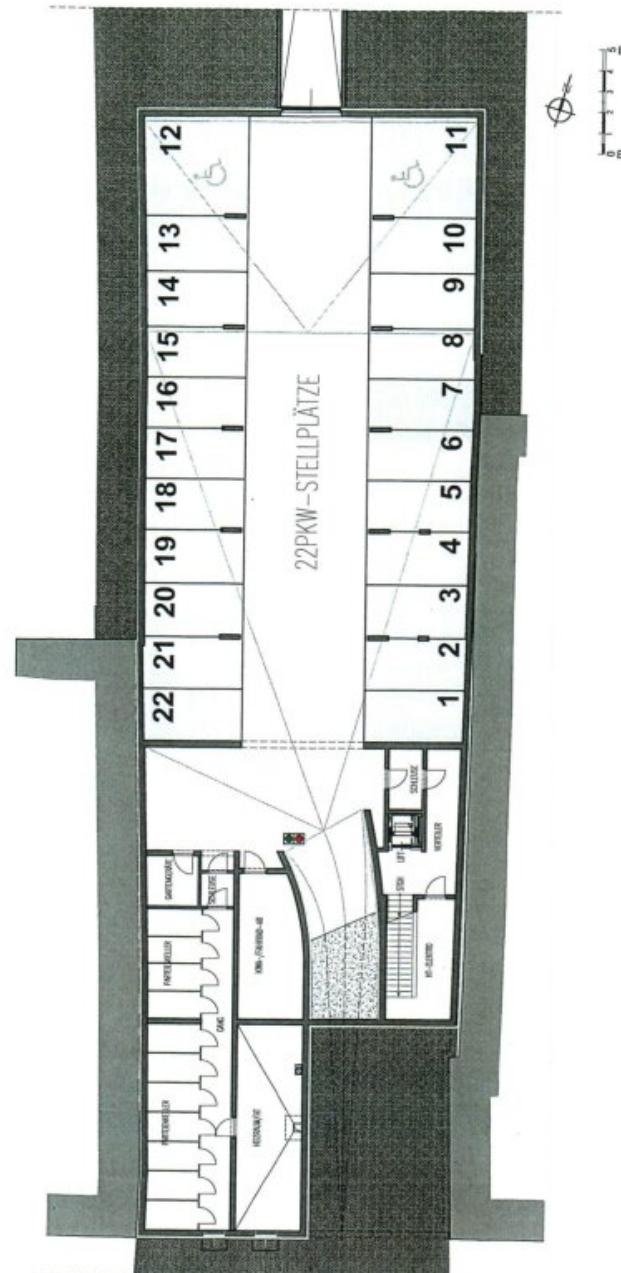
2372 GIESSHÜBEL  
HÄUPTSTRASSE 80

KELLERGESCHOSS  
**PKW-STELLPLÄTZE**



HÄUPTSTRASSE 80

IVAN H. ZELENKA MAG. ARCH.  
SANTO R. REITER ARCH. INGENIEUR  
2340 MOOSING, FREDRICH-SCHILLER-STRASSE 87  
www.zelenka.at



  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN

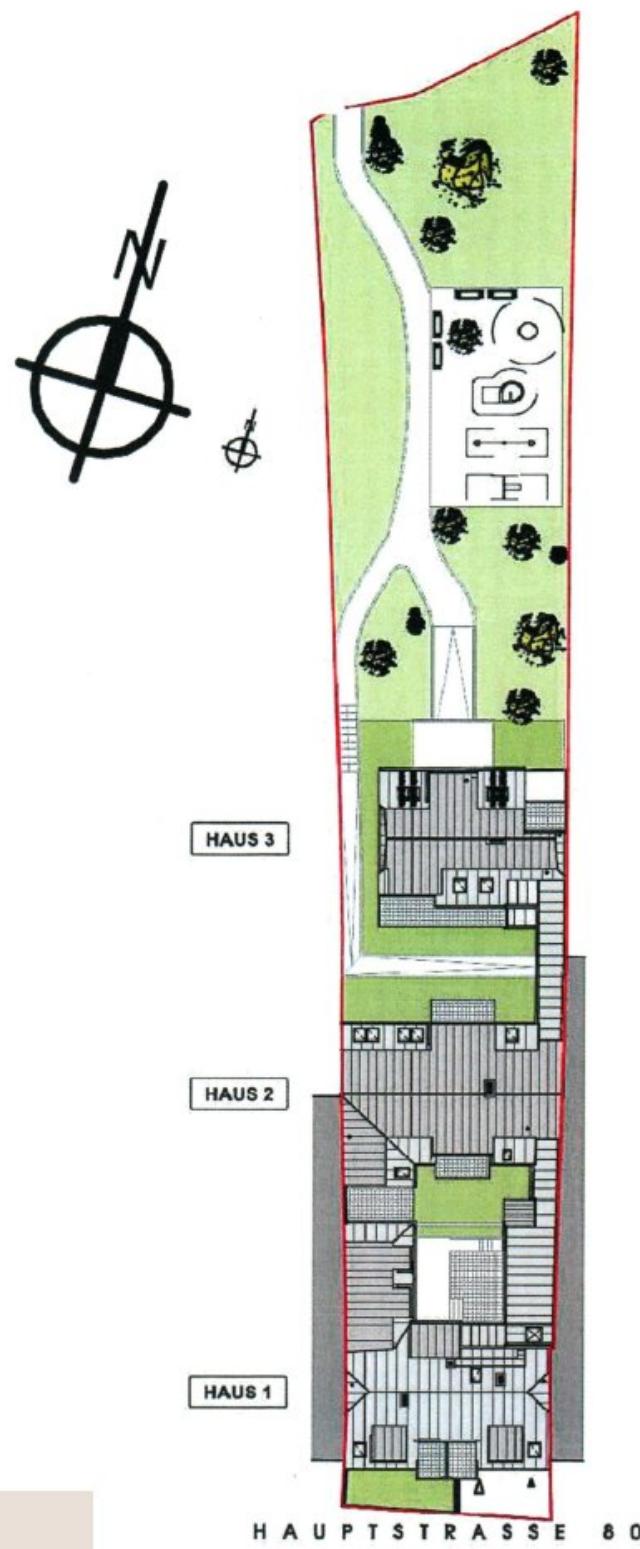
IEßHÜBL

JUTTA NITSCH

IMMOBILIEN

Hauptstraße 80

Grundriss der Wohnhausanlage



[www.baugenmoed.at](http://www.baugenmoed.at)

Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft für Mödling reg. Gen.m.b.H.

Ferdinand-Bucherger-Gasse 9 / 2340 Mödling / Tel.: 02236/463/DW 01 / Fax: DW 134 / E-Mail: [office@baugenmoed.at](mailto:office@baugenmoed.at)  
Büroöffnungszeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag zusätzlich von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr. Dienstag kein Kundenservice



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Komfort und Lebensqualität aufeinander treffen! Diese exquisite Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen nicht nur ein behagliches Wohnerlebnis, sondern auch die ideale Umgebung für Familien und Paare, die gerne mit der Natur leben.

Mit großzügigen vier Zimmern ist diese gepflegte Wohnung der perfekte Ort, um sich zu entfalten. Von jedem Zimmer gelangen Sie auf die großzügigen Terrassen bzw. in den Garten. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine einladende Atmosphäre und bieten Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der vom Tischler eingebaute, durchdachte Schrankraum, hier haben Sie Platz für alle Ihre gesamte Bekleidung und müssen sich keine Gedanken über Schränke und Stauraum machen.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass sich sowohl Familienmitglieder als auch Gäste wohlfühlen und der Alltag reibungslos verläuft. Sie fahren nach einem arbeitsreichen Tag in Ihre Tiefgarage, mit dem Lift fahren Sie in das Erdgeschoß und steigen neben Ihrer Wohnungstür aus.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem traumhaften Wohnraum. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Klinik <4.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m  
Schule <1.500m  
Höhere Schule <5.000m  
Universität <9.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap