

**(!) Familienhit mit Charme - gut geschnittene
Doppelhaushälfte mit Garten & Pool in Gaaden (!)**



Objektnummer: 1252

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2531 Gaaden
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	114,66 m ²
Nutzfläche:	177,24 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	400,00 m ²
Keller:	62,60 m ²
Heizwärmebedarf:	D 99,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	695.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

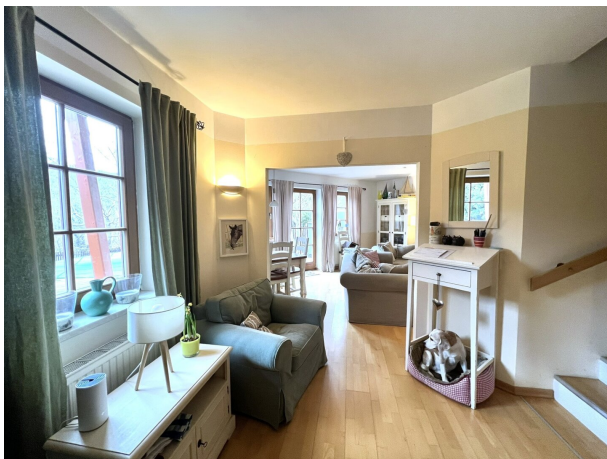


Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilienreuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11
1010 Wien























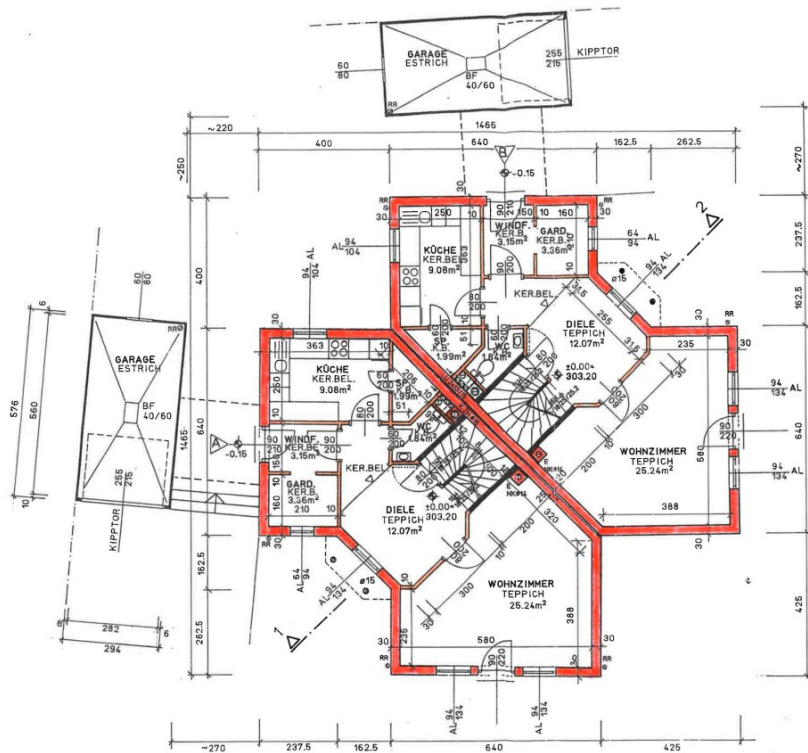




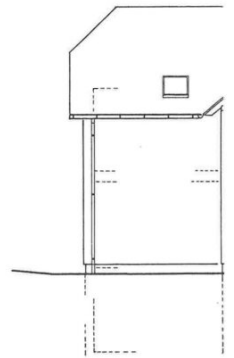
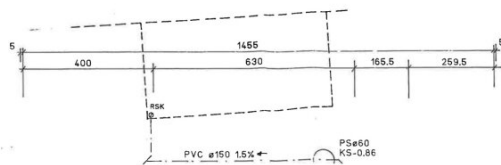




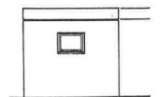


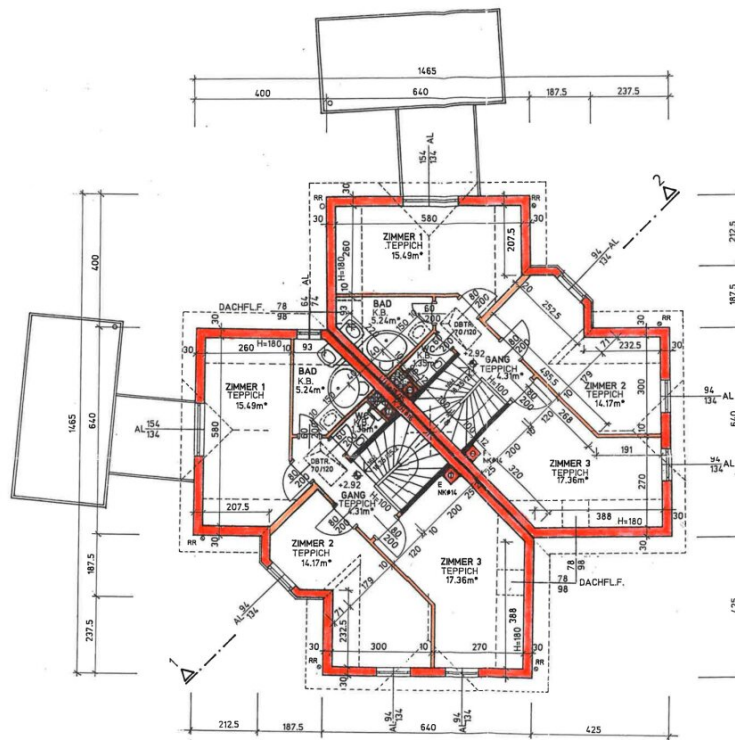


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

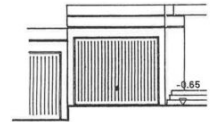
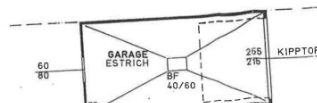


ANSICHT HAUPTST

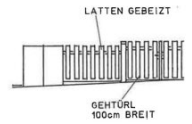




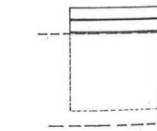
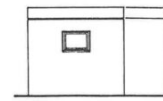
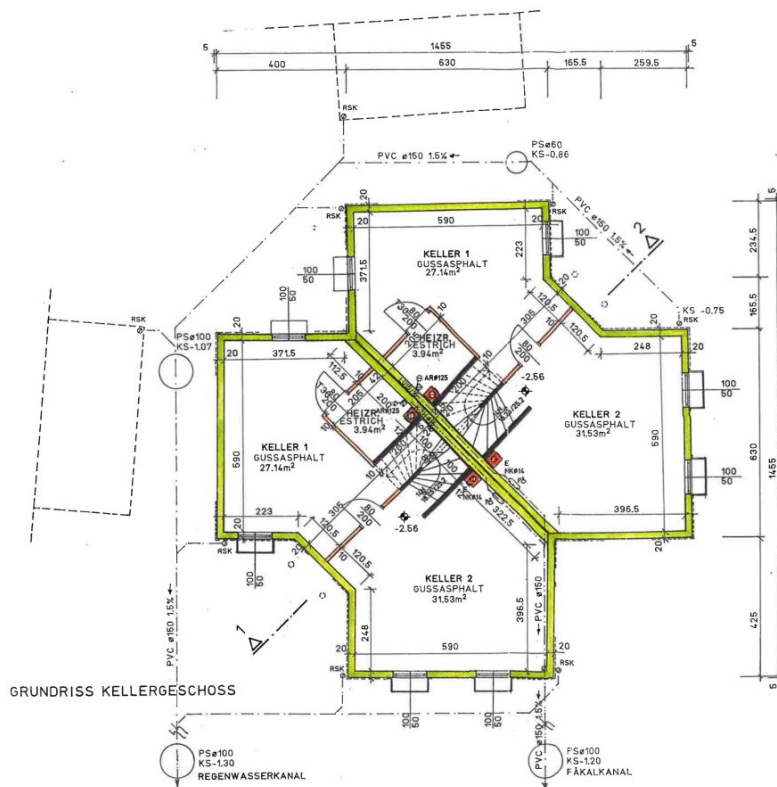
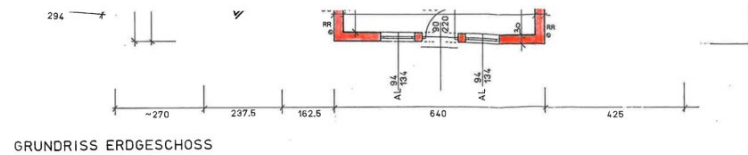
GRUNDRISS OBERGESCHOSS

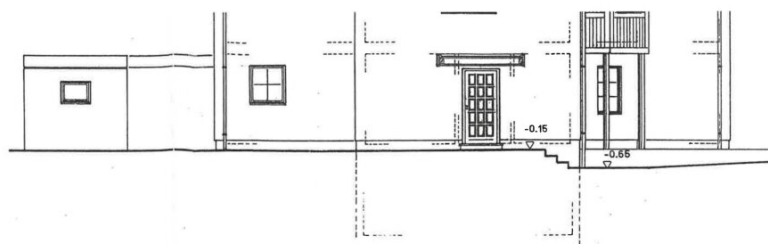
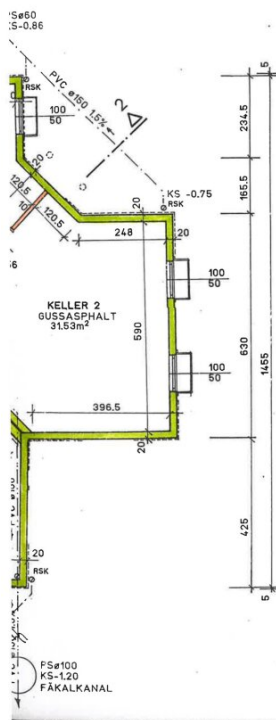


ANSICHT SEITENS 1



ANSICHT DER EINF





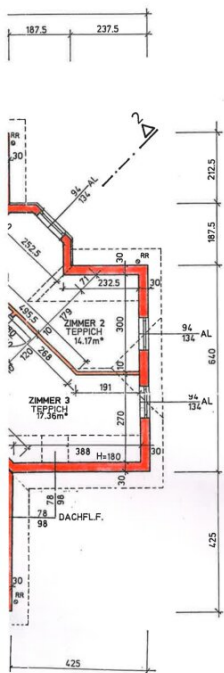
SEITENANSICHT N-W



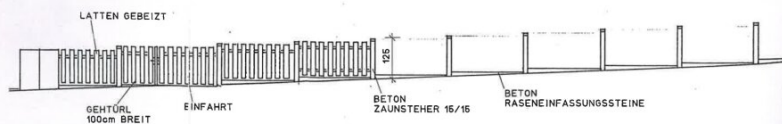
SCHRÄGANSICHT W

[illegible]

This is a technical architectural elevation drawing of a two-story residential building. The structure features a gabled roof with two chimneys. The front facade includes a central entrance with a small porch, flanked by windows. A small balcony or porch is visible on the upper level. The drawing uses solid lines for the building's outline and dashed lines for structural details like window frames and roof lines. A ground line is indicated at the bottom, with elevation markers such as '10.00' and '-0.15' shown. To the right of the main house, there is an attached structure with a large, vertically-slatted garage door.



ANSICHT SEITENSTRASSE



ANSICHT DER EINFRIEDUNG

Objektbeschreibung

Familienhit im Grünen im Wiener Nahbereich (!)

Zum Verkauf kommt eine **gepflegte Doppelhaushälfte** mit **Garten, Pool** und **2 PKW-Stellplätzen** in zentraler Lage in **Gaaden im Wienerwald**.

Aufgrund der **zentralen Lage** des Objektes verfügt dieses dennoch **ruhige Ensemble** über eine **gute Verkehrsanbindung**.

Die **gut geschnittene Doppelhaushälfte** gliedert sich über **3 Ebenen** wie folgt:

Erdgeschoss ca. 56,73m²

- Vorraum ca. 3,15m²
- Garderobe ca. 3,36m²
- WC mit Handwaschbecken ca. 1,84m²
- Küche inkl. Einbauküche samt Geräten 9,08m²
- Abstellraum/Speis ca. 1,99m²
- Diele ca. 12,07m²
- Großes offenes Wohn- & Esszimmer ca. 25,24m²

Obergeschoss ca. 57,93m²

- Zimmer 1 ca. 15,49m²
- Zimmer 2 ca. 14,17m²

- Zimmer 3 ca. 17,36m²
- Gang ca. 4,31m²
- Badezimmer inkl. Dusche und Waschtisch ca. 5,24m²
- WC mit Handwaschbecken ca. 1,36m²

Kellergeschoss ca. 62,60m²

- Kellerraum 1 ca. 27,14m²
- Kellerraum 2 ca. 31.52m²
- Heizraum ca. 3,94m²

Das gegenständliche "**Schmuckstück**" wird von einem **kleinen, aber feinen Garten** mit **großer Freiterrasse** (mit **Nachmittags- und Abendsonne**) und einem **einladenden Außenpool** ergänzt und grenzt direkt an ein **romantisches Bächlein**.

Wir freuen uns über Ihre schriftliche Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses überaus interessante Objekt persönlich präsentieren zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
 Apotheke <4.500m
 Klinik <6.000m
 Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <6.000m
Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <4.000m
Polizei <3.500m
Post <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <6.000m
Straßenbahn <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap