

**NEUER PREIS - Moderne 4-Zimmer-Garten-Wohnung in
Holzbauweise - ERSTBEZUG - Haus 3 - Top 1**



Objektnummer: 199397055

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,66 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	113,71 m ²
Keller:	2,61 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	493.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



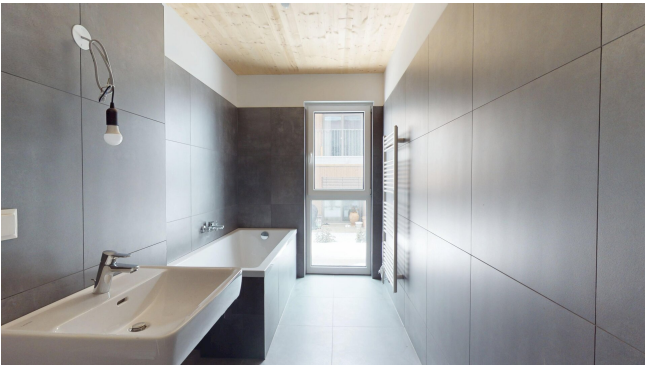
Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge















0 1 2 3 4 5m
Erdgeschoss

Objektbeschreibung

In **attraktiver Grünruhelage südlich von Wien** stehen in einem **hochwertigen Neubauprojekt** nur noch **5 moderne Eigentumswohnungen** zum Verkauf. Das architektonisch ansprechende Wohnensemble überzeugt durch **nachhaltige Holzbauweise, zeitgemäße Architektur** sowie **großzügige private Freiflächen**.

Die Wohnungen bieten **durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Wohnräume** und ein hohes Maß an **Wohnkomfort**. Jede Einheit verfügt über **Balkon, Terrasse oder Eigengarten** und ist bequem **barrierefrei per Lift** erreichbar. **Komfortable Garagenstellplätze** in der **hauseigenen Tiefgarage** stehen ebenfalls zur Verfügung!

Highlights der Wohnungen:

- **Hochwertige, moderne Ausstattung**
- **Nachhaltige, energieeffiziente Holzbauweise**
- **2- bis 4-Zimmer-Wohnungen** mit **optimalen Grundrissen**
- **Großzügige private Freiflächen** (Garten, Balkon oder Terrasse)
- **flächendeckende Fussbodenheizung mit Pelletsheizung**
- **Bodentiefe Fenster** für **helle Wohnräume**
- **Tiefgarage** und **komfortabler Aufzug**
- **hochwertige Sanitärgegenstände** und **großformatiges Feinsteinzeug** in den **Sanitärräumen**
- **Eichenparkett** und **teilweise Eichendielen** auf den Böden
- **elektrische, außenliegende Raffstores** bei allen Fenstern
- **Ruhige Wohnlage** mit **viel Grün** und **schönem Ausblick**

Ideal geeignet zur **Eigennutzung** sowie als **wertstabile Anlageimmobilie** im **begehrten**

Wiener Speckgürtel.

Hinweis: Einzelne Abbildungen wurden **digital bzw. KI-gestützt nachbearbeitet** und stellen **unverbindliche Einrichtungsvorschläge** sowie **symbolische Wetter-/Jahreszeitendarstellungen** dar. **Ausstattung, Möblierung und Außenerscheinung** können vom Ist-Zustand abweichen. **Keine Gewähr** für Übereinstimmung mit dem tatsächlichen Zustand.

HAUS 3 | TOP 1 | ERDGESCHOSS

- 4-Zimmer-Garten-Wohnung mit nord-ost-seitigem Garten
- ca. 90,66 m² + ca. 21,80 m² Terrasse + ca. 113,71 m² Garten
- Erdgeschoß
- Kellerabteil: ca. 2,61 m²

VIRTUELLER RUNDGANG:

<https://my.matterport.com/show/?m=b6XzTVnWB2V>

(Link bitte kopieren und in Ihrem Browser einfügen)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap