

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



Objektnummer: 199397057

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
Balkone:	1
Keller:	2,74 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	465.000,00 €
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

Obergeschoss

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 4 | 1. OBERGESCHOSS

- 4-Zimmer-Wohnung westseitigem Balkon
- ca. 90,66 m² + ca. 15,96 m² Balkon
- 1. Obergeschoß
- Kellerabteil: ca. 2,74 m²

VIRTUELLER RUNDGANG:

<https://my.matterport.com/show/?m=r7jjb61p2si>

(Link bitte kopieren und in Ihrem Browser einfügen)

Bei den auf den Fotos ersichtlichen Möbeln und der Dekoration handelt es sich lediglich um Homestaging zur besseren Vorstellbarkeit. (Die Übergabe erfolgt geräumt von sämtlichen Fahrnissen)

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