

# **HOCHWERTIGE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GARTEN - STELLPLÄTZE - KELLER IN TRAUMHAFTER LAGE!**



**Objektnummer: 7618/938**

**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2372 Gießhübl                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2020                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 128,79 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 3                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Garten:</b>                       | 71,68 m <sup>2</sup>             |
| <b>Keller:</b>                       | 55,61 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 31,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,58                          |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 3.500,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.862,81 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 3.181,82 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 319,01 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 318,18 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Liuba Stasenko**

VigoImmobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien

T +43 664 99877599



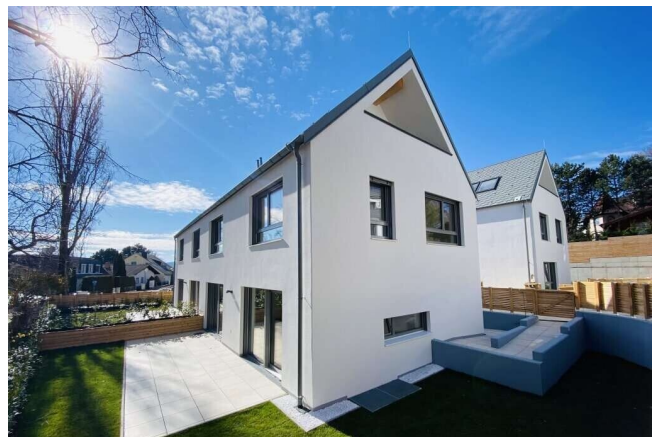
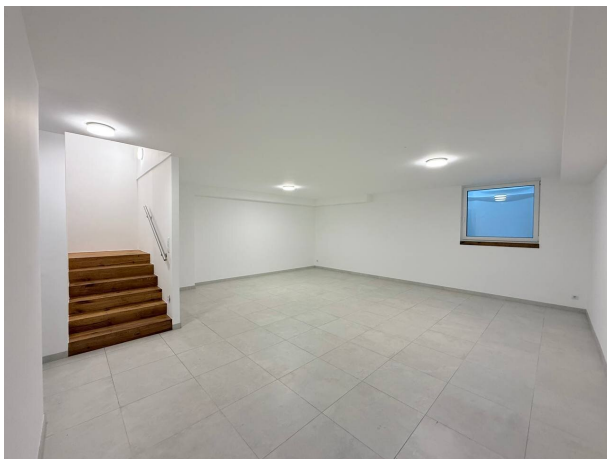
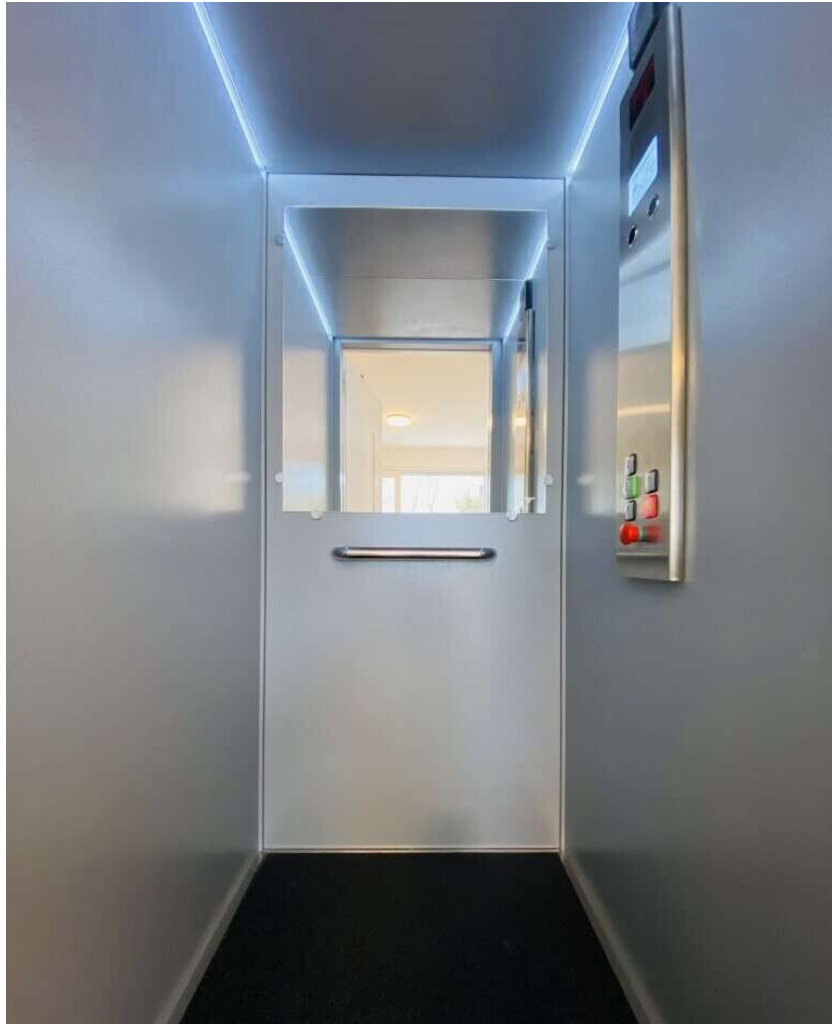






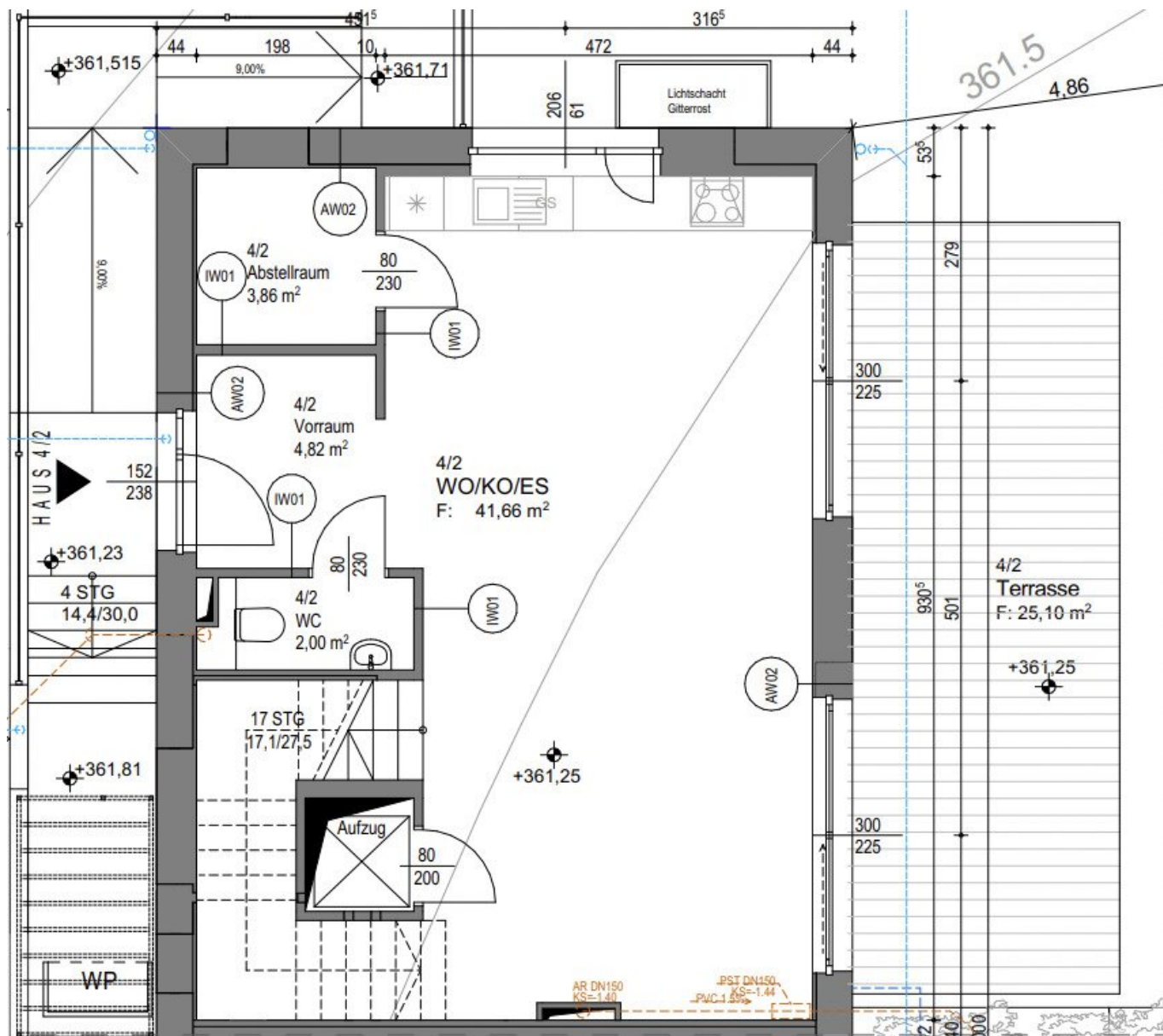


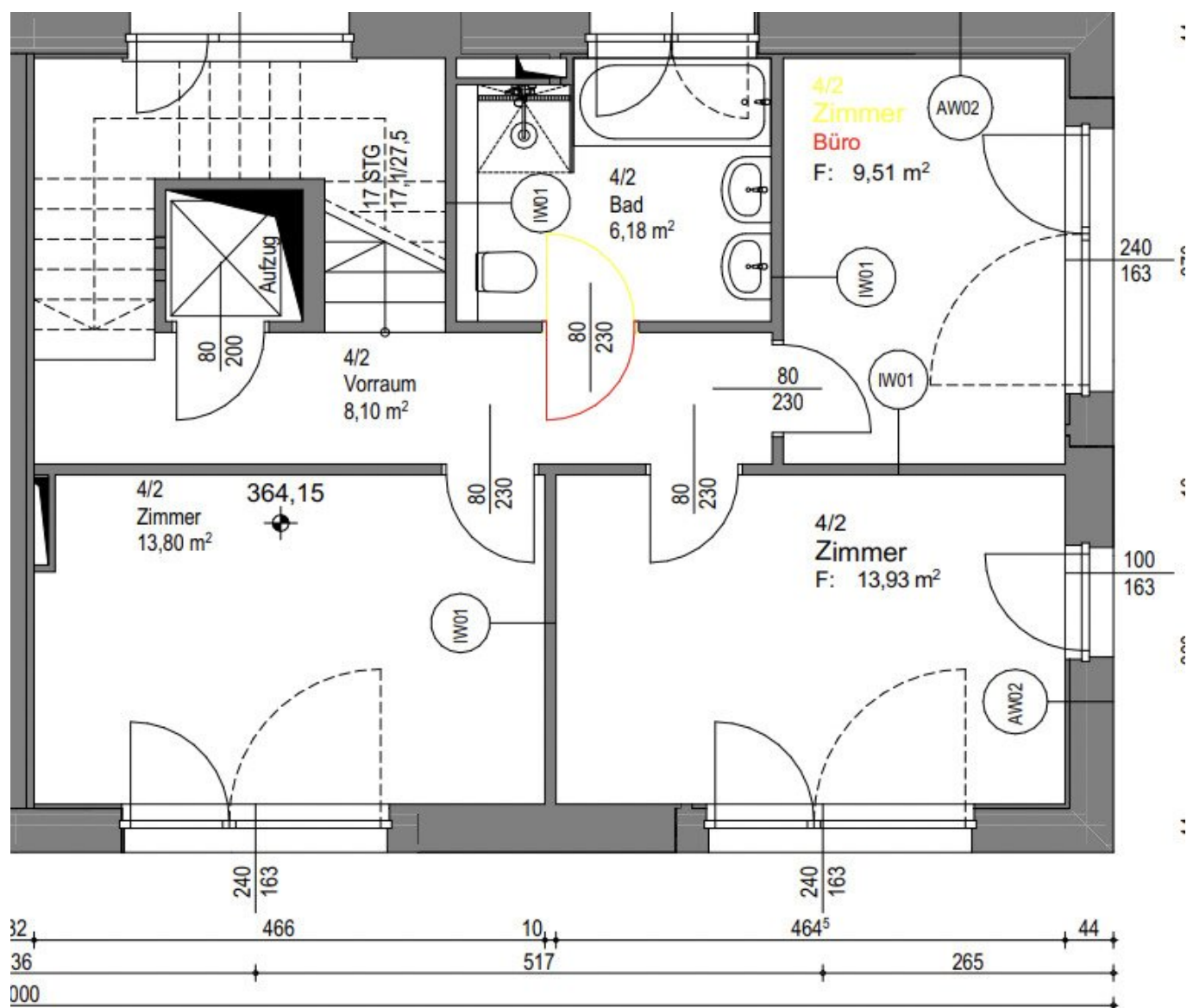


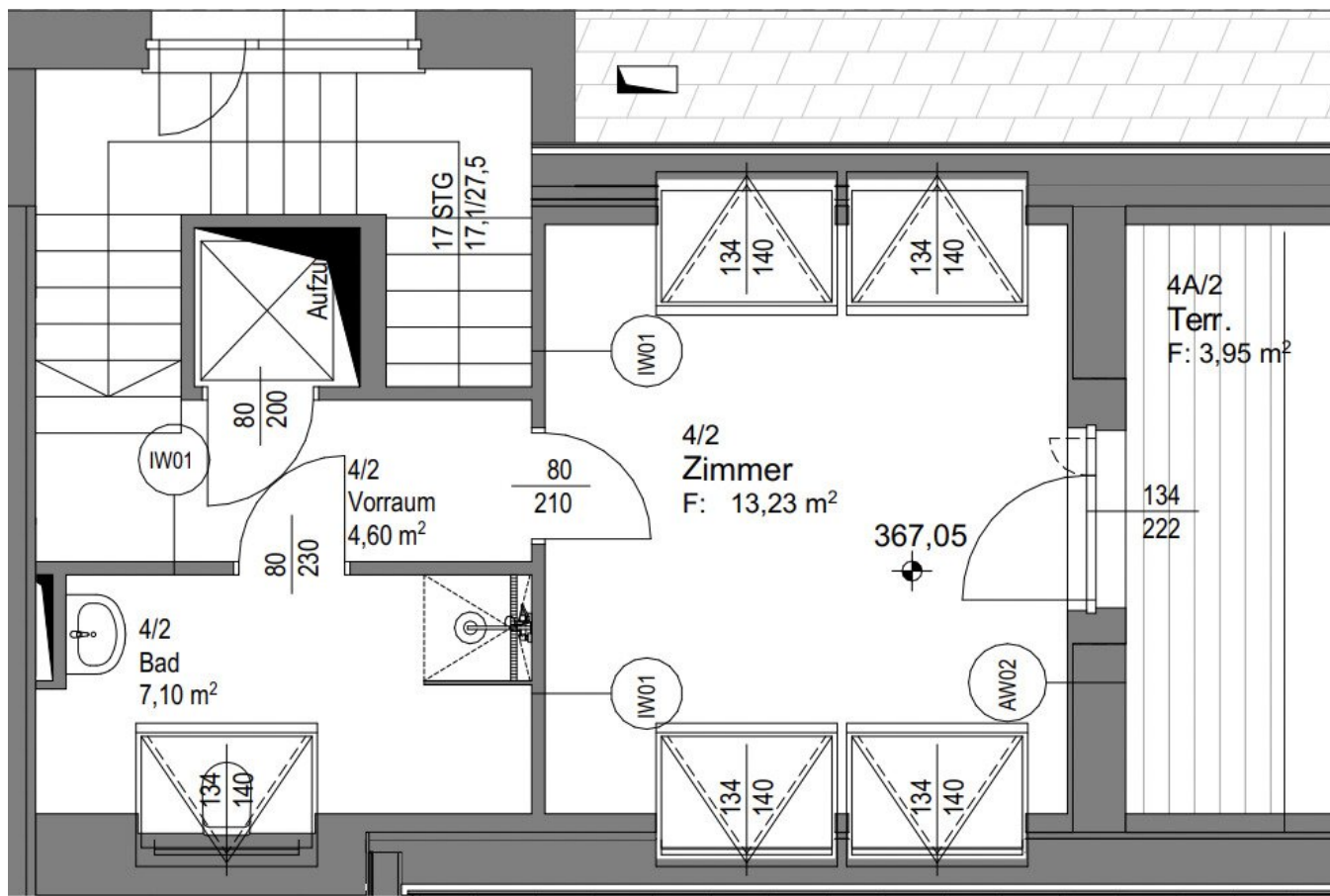




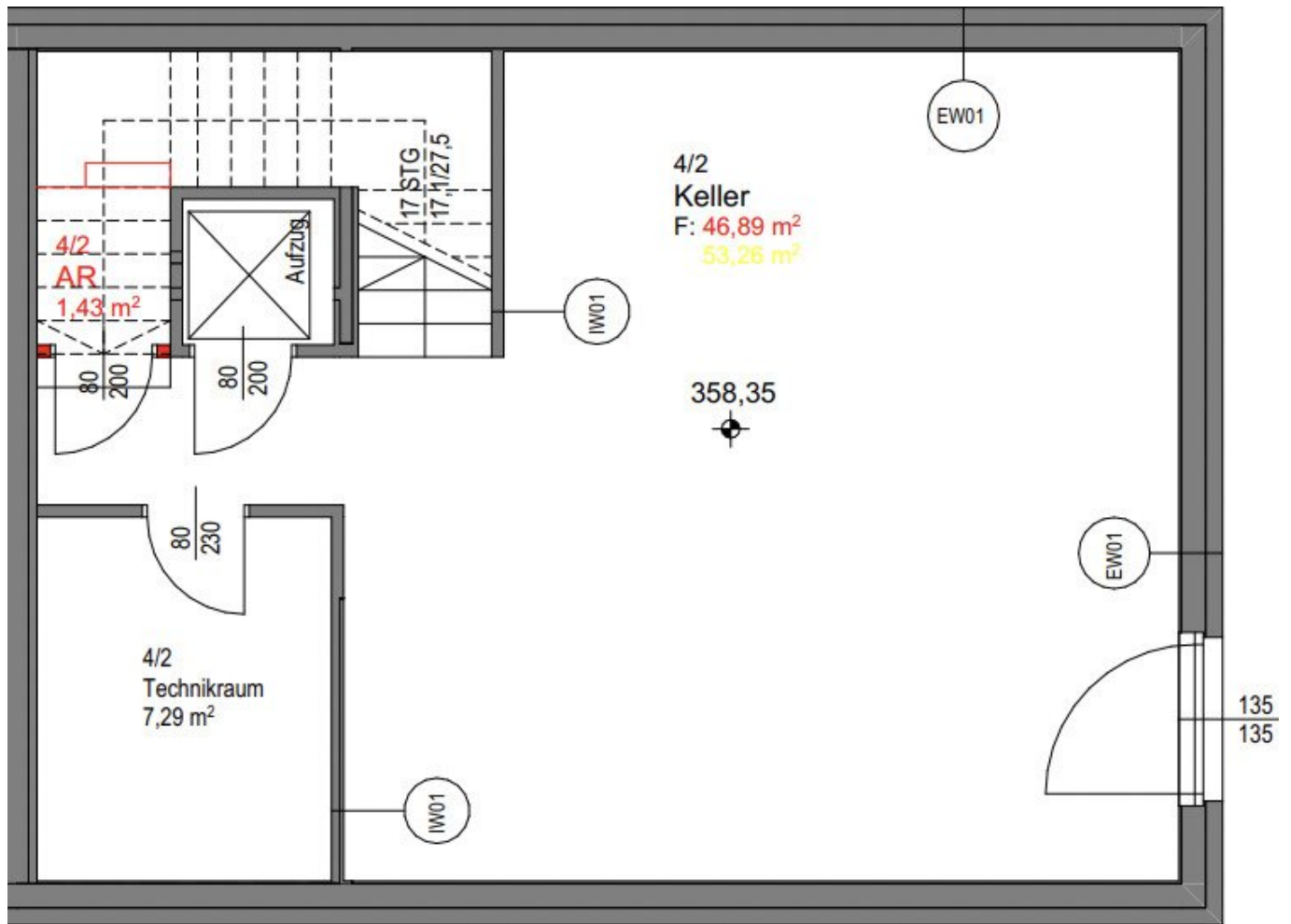


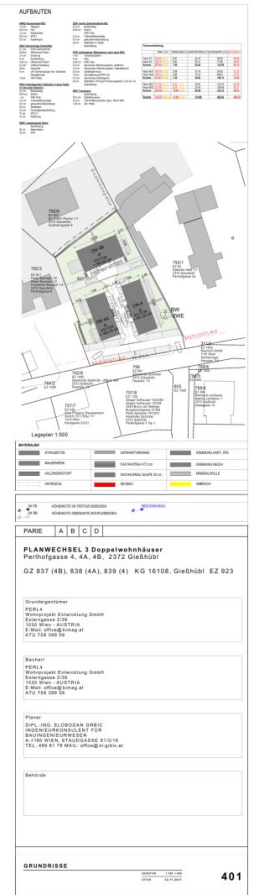














## Objektbeschreibung

Schöner wohnen als "Desperate Housewives" in einer der besten Vorstädte Wiens. Die Gemeinde Gießhübl im Bezirk Mödling liegt in besonders malerischer Lage: südlich von Wien, direkt am Rand des einzigartigen Naturschutzgebiets Föhrenberge. Trotz der Nähe zur Großstadt überzeugt der Ort mit seiner hervorragenden Anbindung. Wunderschöne Spazierwege sowie traditionelle Gasthäuser und Heurige laden das ganze Jahr über dazu ein, im Wienerwald zu entspannen und eine kleine Auszeit vom Alltag zu genießen.

### Highlights:

- Hochwertige Eichenparkettböden inkl. Fußbodenheizung
- Einbauküche inkl. aller Geräten
- Lift, Außenjalousien, Gegensprechanlage, Einlagerungsraum
- Klimaanlage
- Moderne Fliesen, Wärmedämmte Kunststoff-Isolierglasfenster  
Terrassen-/Balkontüren mit 3-Fach Isolierverglasung
- Schlüsselfertig inkl. Bäder
- Zwei PKW-Stellplätze

Der Grundrissplan verbunden mit modernsten Baumaterialien und hochwertigen Ausstattungsdetails wie eleganten Verfliesungen und Parkettböden, Sanitärgegenständen und Armaturen garantiert ein maximales Wohnvergnügen!

### Mietpreisberechnung:

- Bruttomonatsmiete: EUR 3.500, -- inkl. 2 Parkplätze



- Mietdauer: 5 Jahre
- Kaution: 4 BMM

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details findet Sie auf unsere Homepage!

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

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

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 <500m  
Klinik <3.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <4.500m  
Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap