

**++ Wenn Wohnen sich wie Urlaub anfühlt: Südbalkon über  
Wien + XL?Tiefgarage | MB IMMOBILIEN ++**



offenes Wohnen

**Objektnummer: 4559**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	326,80 €

## Ihr Ansprechpartner

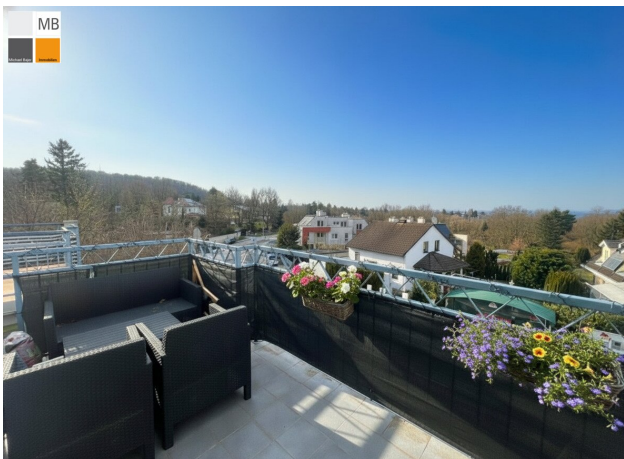


### Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

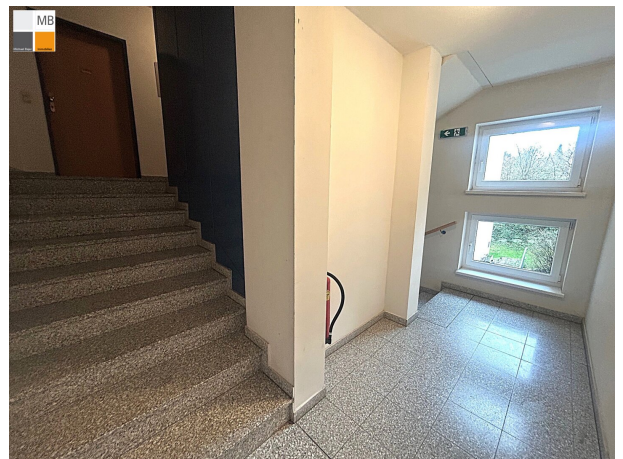


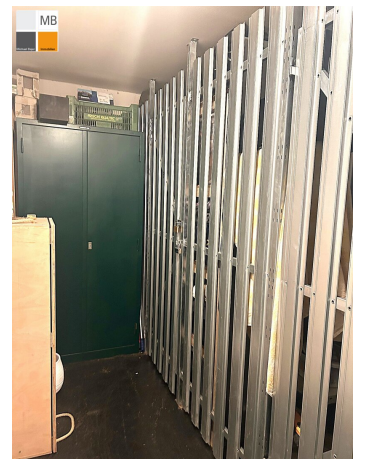
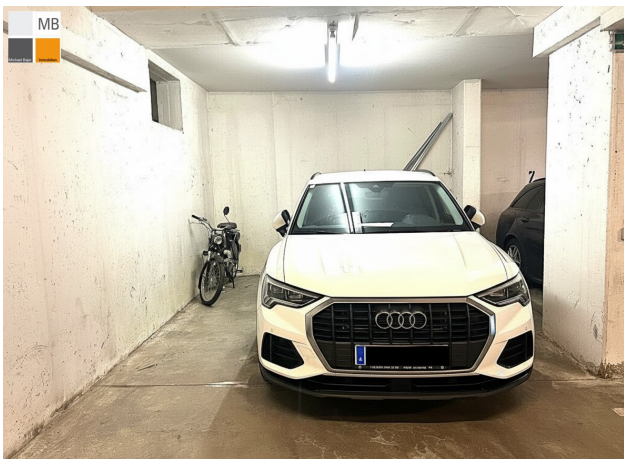














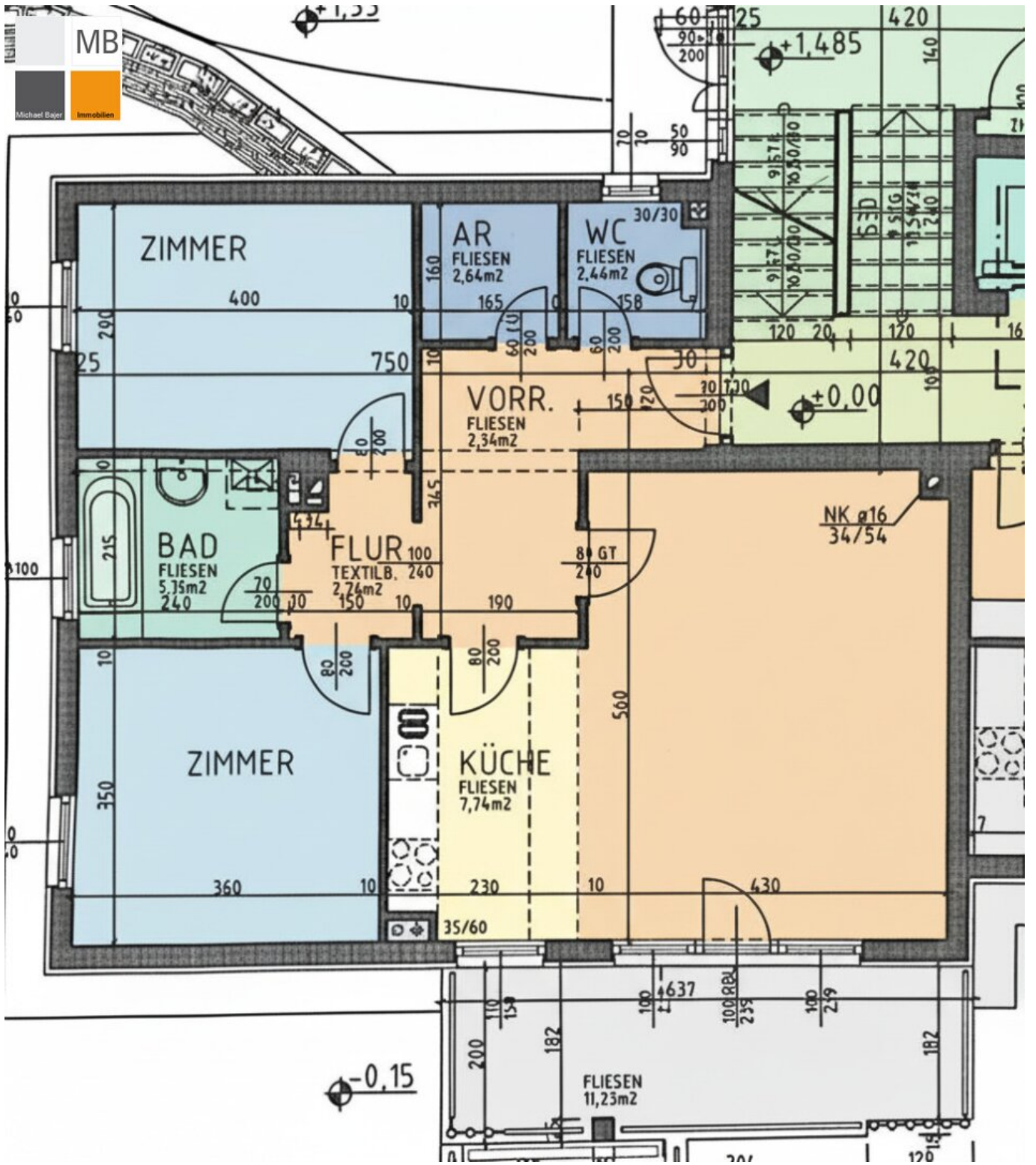


 **Ihre Maklerin im Wienerwald!**

**Roswitha Adler**  
**0676 / 455 42 67**  
adler@mb-immobilien.at  
www.mb-immobilien.at



Mehr Leistung. **Mehr Mensch.**





## Objektbeschreibung

### ? Aufwachen mit Sonne, Einschlafen mit Wienblick – Erstbezug am Wienerwald!

Diese traumhaft schöne Wohnung an der Grenze Gießhübl / Perchtoldsdorf bietet Paaren den idealen Mix aus modernem Wohnkomfort, herrlicher Grünlage und beeindruckendem Weitblick über Wien. Der südseitige Balkon ist das Highlight – perfekt für entspannte Abende, Frühstück in der Sonne oder einfach zum Genießen der Aussicht.

Die Wohnung wurde komplett kernsaniert und Folgendes präsentiert sich im Erstbezug:

- moderne Küche mit allen Boschgeräten, BORA -System!
- komplettes Bad
- Toilette
- massive Eichen - Fischgrätparketten in jedem Zimmer
- gesamte Elektrik und Leitungen

Weitere Goodies:

- super Energiekennzahl - niedrige Heizkosten!
- gut durchdachter Grundriss
- Klimaanlage in jedem Zimmer!
- größter Tiefgaragenplatz im Haus und im Kaufpreis inkludiert! (Platz für Motorrad und PKW) - trocken vom Auto in die Wohnung!

Die Lage am Rande des Wienerwaldes verbindet Natur, Ruhe und hohe Lebensqualität. Perchtoldsdorf mit Heurigen, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten ist quasi ums Eck. Und über die A21 gelangt man schnell nach Wien oder Mödling – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch flexibel bleiben möchten. Sie gehen vom Allgemeingarten direkt in die Heide und zu zahlreichen Heurigen!

Eine Wohnung, die sofort begeistert: modern, hell, hochwertig und mit einem Ausblick, der jeden Tag besonders macht.

**Gießhübl / Perchtoldsdorf – Exklusives Wohnen am Wiener Stadtrand:**

**Die Wohnung liegt in einem gepflegten Wohngebiet direkt am Wienerwald – ideal für Spaziergänge, Sport und entspannte Abende im Grünen.**

**Perchtoldsdorf ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt mit Heurigen, Cafés, kleinen Geschäften und einer charmanten Altstadt für Lebensqualität im Alltag. Alles, was man zum Wohlfühlen braucht, liegt praktisch vor der Haustür.**

**Dank der A21 ist Wien in rund 20 Minuten erreichbar, Mödling mit kompletter Infrastruktur ebenso schnell. So verbindet diese Lage entspanntes Wohnen im Grünen mit kurzer Distanz zur Stadt.**

**? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause entdecken:**

**Roswitha Adler**

[0676/4554 267](tel:06764554267)

[adler@mb-immobilien.at](mailto:adler@mb-immobilien.at)

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.**

**Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.**

**Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.**

**Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Klinik <3.500m  
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 <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap