

**++ Wien - Panorama: Erstbezug nach Komplettanierung |  
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>	475.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	326,80 €

## Ihr Ansprechpartner



### Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

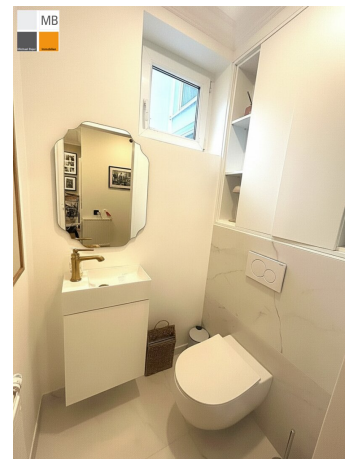
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

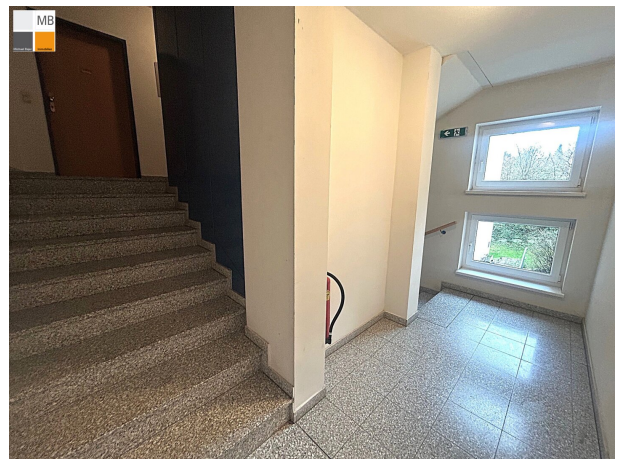


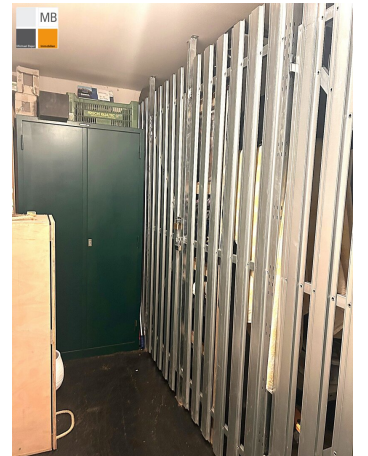














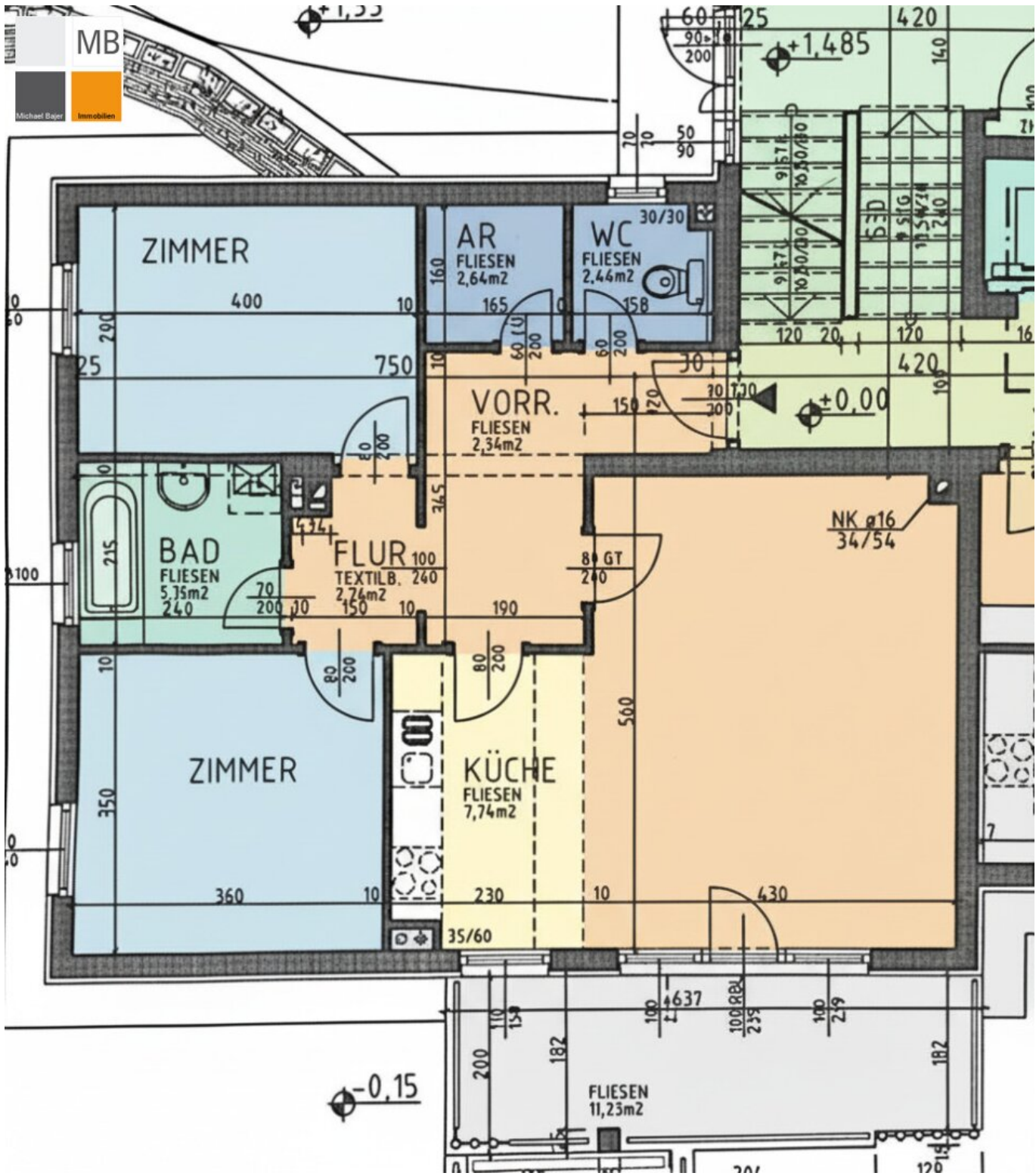


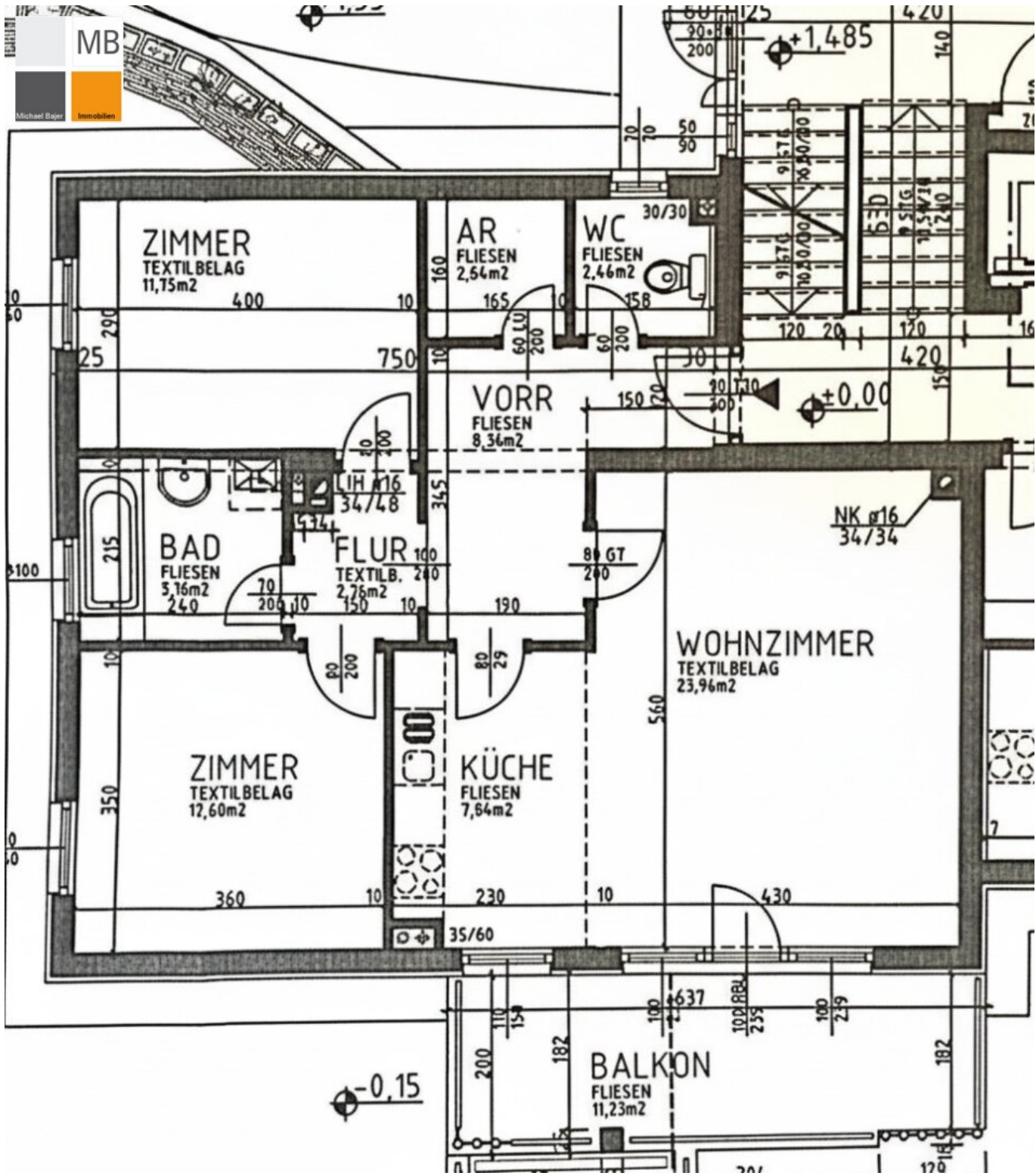
 **Ihre Maklerin im Wienerwald!**

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



Mehr Leistung. Mehr Mensch.





## Objektbeschreibung

### ? Erstbezug mit Weitblick über Wien– Traumhafte Balkonwohnung in Toplage Gießhübl

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 präsentiert sich im Erstbezug:

- neue moderne Küche
- neues Bad und
- neues WC
- neue Parkettböden
- neue Elektrik und Leitungen
- super Energiekennzahl - niedrige Heizkosten!
- gut durchdachter Grundriss
- Klimaanlage in jedem Zimmer!
- übergroßer Tiefgaragenplatz 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 Perchtoldsdorfer 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