

**Familienhit mit Charme zum Toppreis (!) - gut geschnittene  
Doppelhaushälfte mit Garten & Pool in Gaaden**



**Objektnummer: 1269**

**Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2531 Gaaden
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	114,66 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	177,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	62,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 99,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Matthias Schiffer**

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH  
Wächtergasse 1/M/11  
1010 Wien





















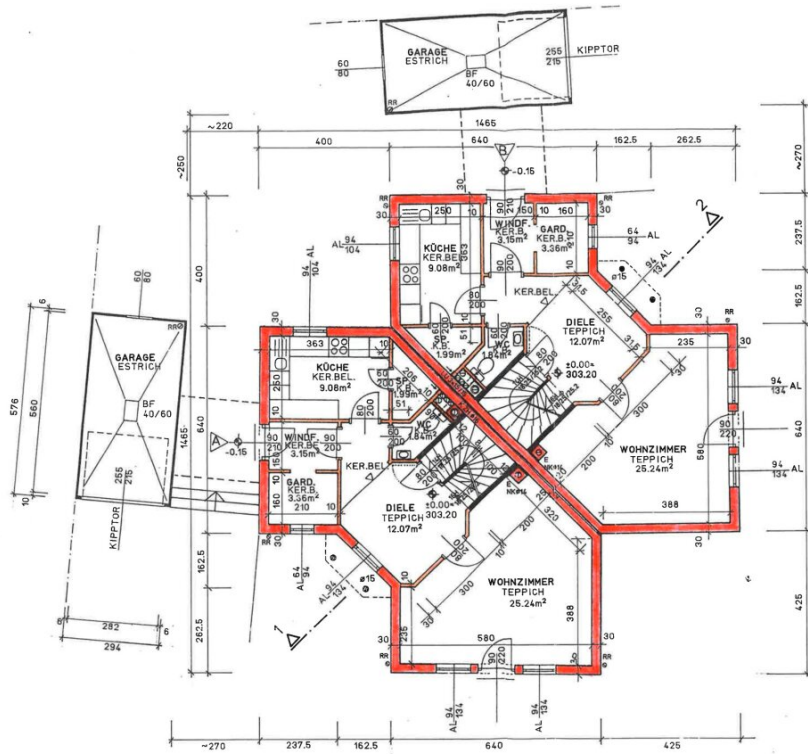




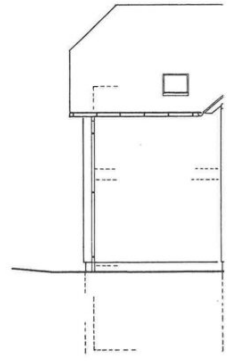
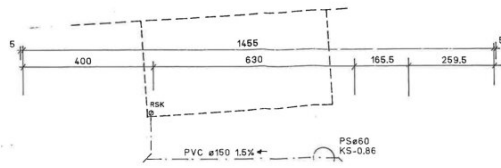




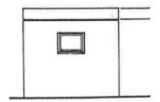


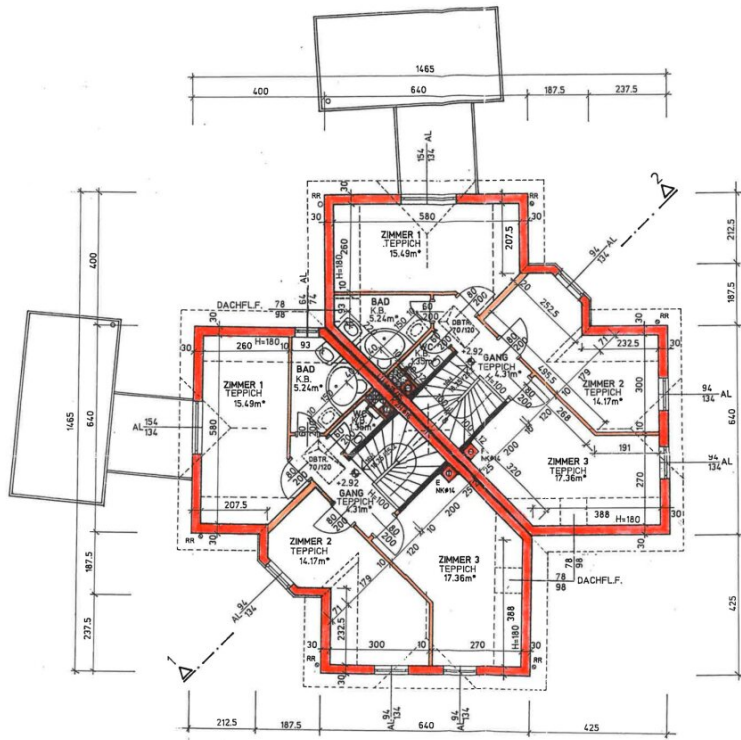


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

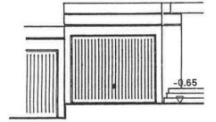
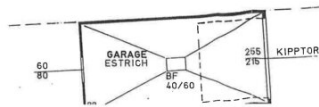


ANSICHT HAUPTST

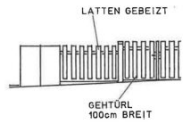




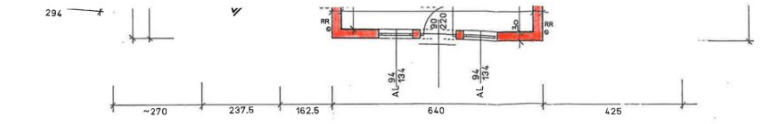
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



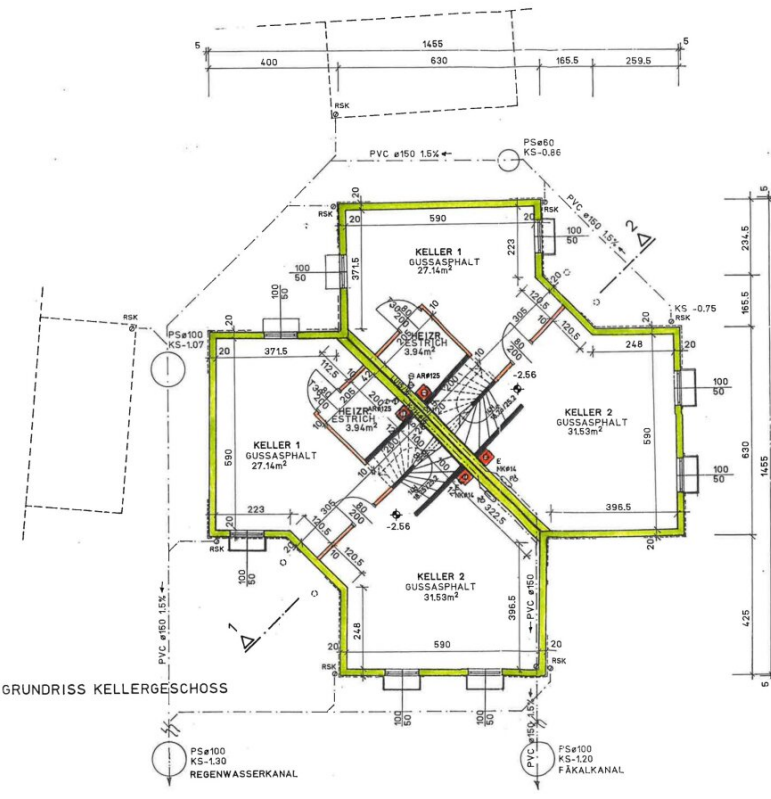
ANSICHT SEITENS



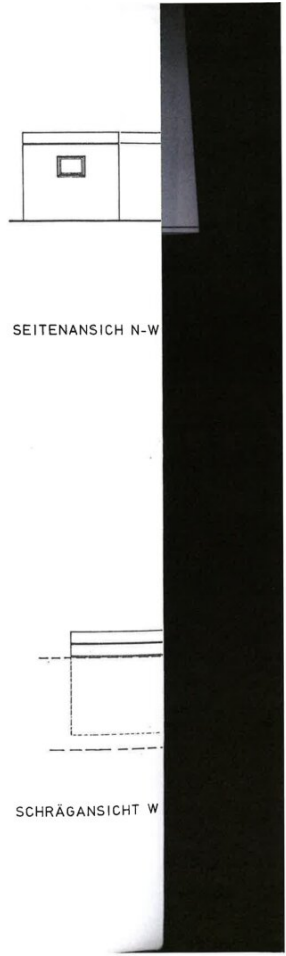
ANSICHT DER EIF



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

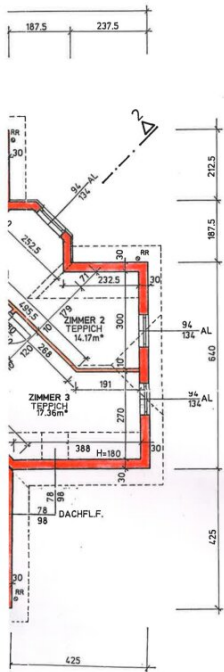


SEITENANSICHT N-W

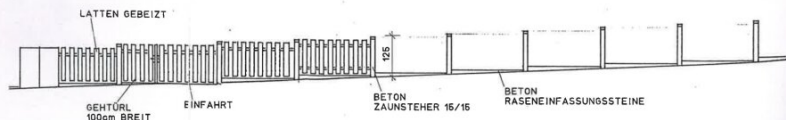
SCHRÄGANSICHT W







ANSICHT SEITENSTRASSE



ANSICHT DER EINFRIEDUNG

PTOR

# Objektbeschreibung

## Familienhit im Grünen im Wiener Nahbereich (!)

Zum Verkauf kommt eine **gepflegte Doppelhaushälfte** mit **Garten, Pool** und **2 PKW-Stellplätzen** in zentraler Lage in **Gaaden im Wienerwald**.

Aufgrund der **zentralen Lage** des Objektes verfügt dieses dennoch **ruhige Ensemble** über eine **gute Verkehrsanbindung**.

Die **gut geschnittene Doppelhaushälfte** gliedert sich über **3 Ebenen** wie folgt:

### Erdgeschoss ca. 56,73m<sup>2</sup>

- Vorraum ca. 3,15m<sup>2</sup>
- Garderobe ca. 3,36m<sup>2</sup>
- WC mit Handwaschbecken ca. 1,84m<sup>2</sup>
- Küche inkl. Einbauküche samt Geräten 9,08m<sup>2</sup>
- Abstellraum/Speis ca. 1,99m<sup>2</sup>
- Diele ca. 12,07m<sup>2</sup>
- Großes offenes Wohn- & Esszimmer ca. 25,24m<sup>2</sup>

### Obergeschoss ca. 57,93m<sup>2</sup>

- Zimmer 1 ca. 15,49m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 ca. 14,17m<sup>2</sup>

- Zimmer 3 ca. 17,36m<sup>2</sup>
- Gang ca. 4,31m<sup>2</sup>
- Badezimmer inkl. Dusche und Waschtisch ca. 5,24m<sup>2</sup>
- WC mit Handwaschbecken ca. 1,36m<sup>2</sup>

### **Kellergeschoss ca. 62,60m<sup>2</sup>**

- Kellerraum 1 ca. 27,14m<sup>2</sup>
- Kellerraum 2 ca. 31.52m<sup>2</sup>
- Heizraum ca. 3,94m<sup>2</sup>

Das gegenständliche "**Schmuckstück**" wird von einem **kleinen, aber feinen Garten** mit **großer Freiterrasse** (mit **Nachmittags- und Abendsonne**) und einem **einladenden Außenpool** ergänzt und grenzt direkt an ein **romantisches Bächlein**.

### **Sonstige Highlights:**

- Starkstromanschluss im Garten (Lademöglichkeit für E-Auto)
- Glasfaseranschluss ab ca. 06/2026

**Wir freuen uns über Ihre schriftliche Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses überaus interessante Objekt persönlich präsentieren zu dürfen.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <6.000m  
Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <4.000m  
Polizei <3.500m  
Post <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <6.000m  
Straßenbahn <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap