

## Reihenhaus am Gießhübl



Image00060\_4

**Objektnummer: 141/85595**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Wohnfläche:</b>	128,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 17,31 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>USt.:</b>	30,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner

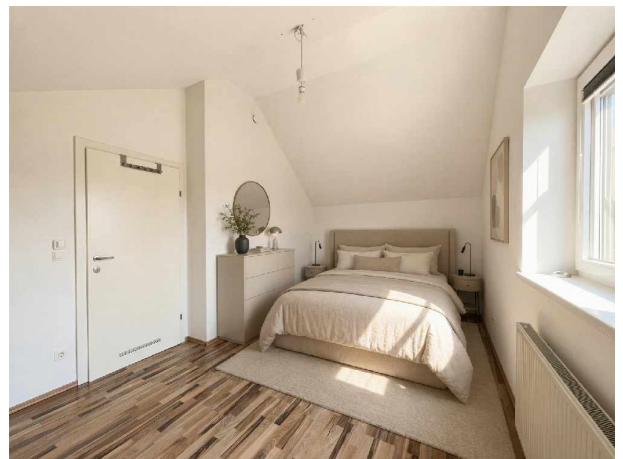
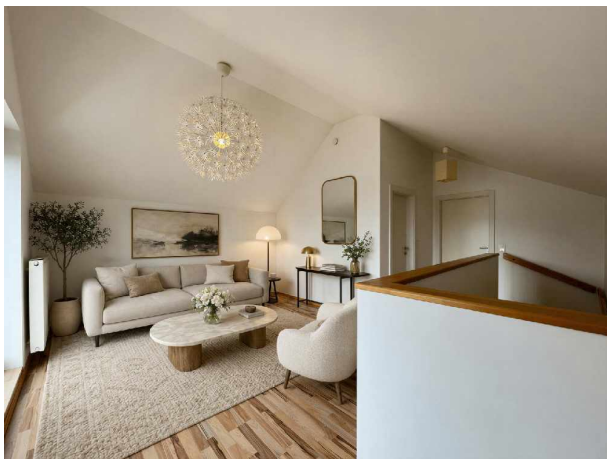


**Petra Merkader**

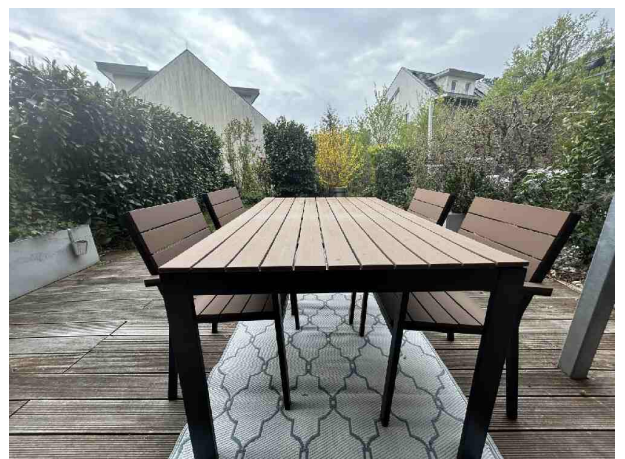
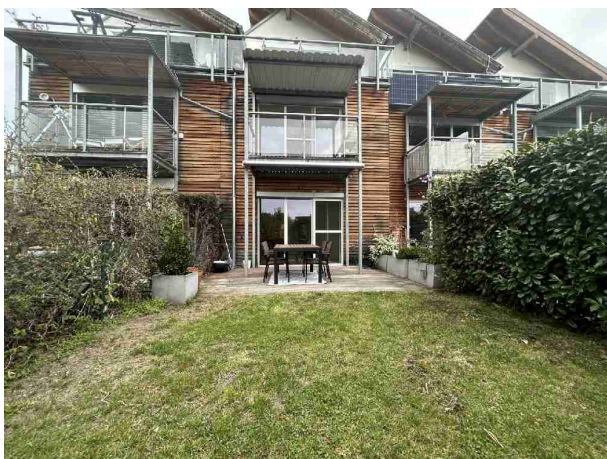
Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100669

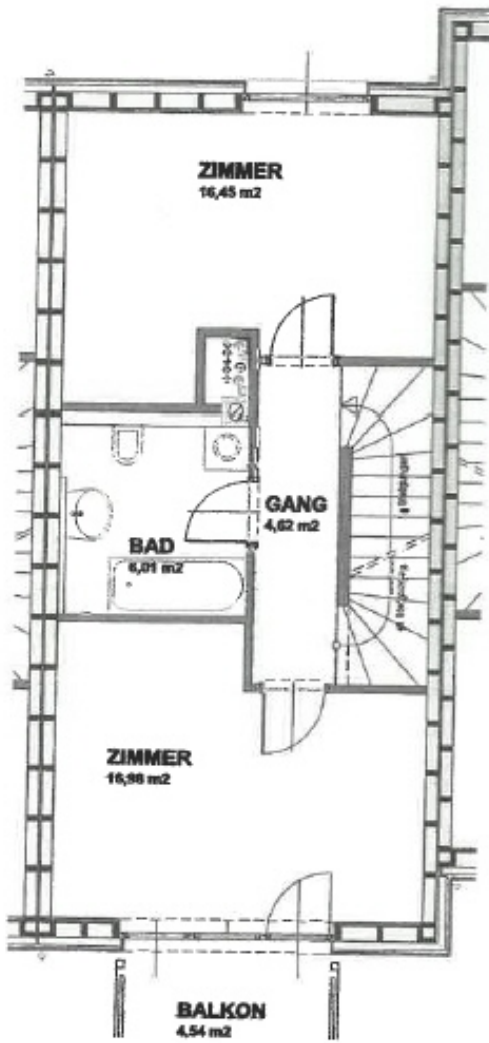
H +43 676 834 34 669



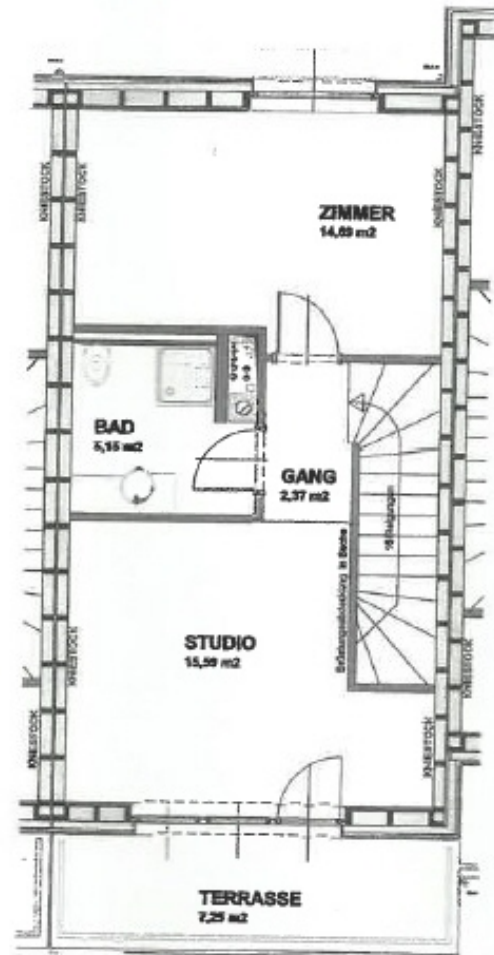




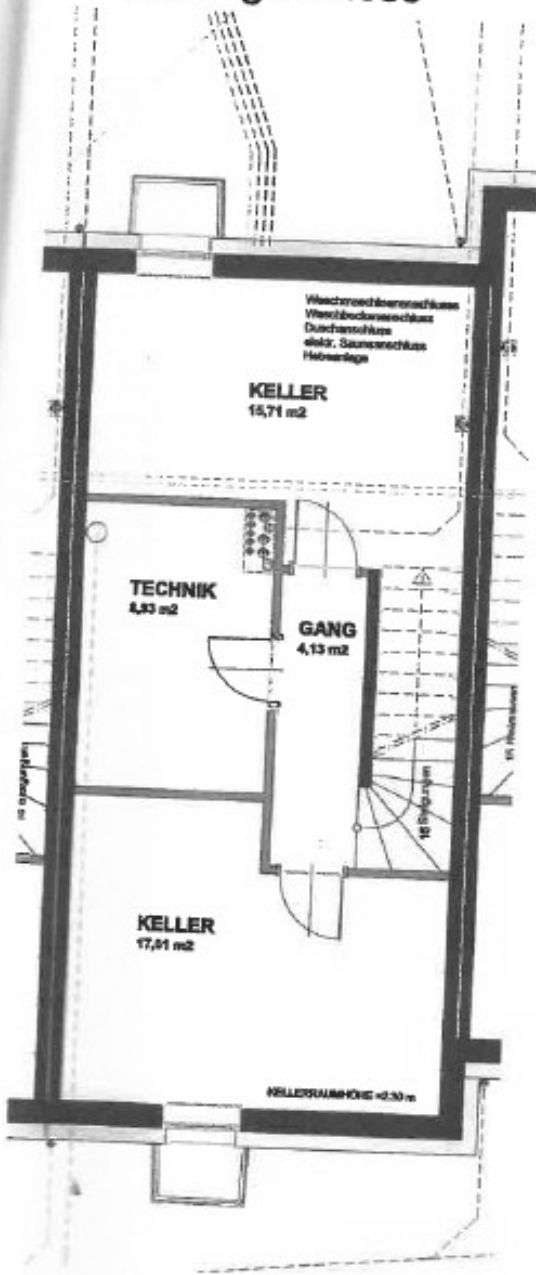
## Obergeschoss



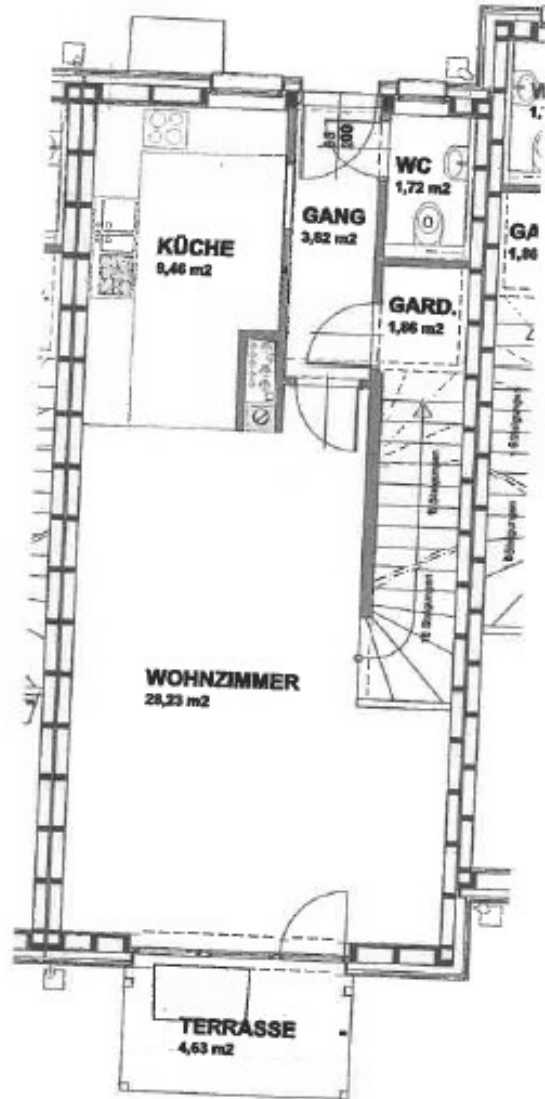
## Dachgeschoss



## Kellergeschoss



## Erdgeschoss



## Objektbeschreibung

In begehrter Wohnlage von Gießhübl, nur wenige Minuten südlich von Wien, gelangt dieses attraktive Reihenhaus zum Verkauf.

Die ruhige, familienfreundliche Umgebung kombiniert naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur und schneller Anbindung an die Stadt.

Highlights der Immobilie:

-

Thermische Sanierung: 2015/2016

- Ideal für Familien

- Zwei überdachte Abstellplätze

Aufteilung:

EG ca. 45,61 m<sup>2</sup> - Wohnzimmer mit Küche und direktem Zugang zum Garten VR, Garderobe

OG ca. 44,40 m<sup>2</sup> - 2 Schlafzimmer, Bad+WC, Balkon

DG ca. 38,12 m<sup>2</sup> - 1 Schlafzimmer, 1 offenes Studio, Bad+WC, Terrasse

KG ca. 46,53 m<sup>2</sup> - Technikraum, 1 Raum mit WM- Anschluß, Waschbecken- und Duschanschluß, elektr. Saunaanschluß

Garten ca. 137 m<sup>2</sup>

Lage & Umgebung:

Die Immobilie befindet sich in einer besonders gefragten Wohngegend mit ausgezeichneter Infrastruktur.



- Spielplatz sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
  - Sportgymnasium und Mittelschule gut erreichbar
  - Arzt und Apotheke nur ca. 400 m entfernt
  -
- Attraktive Siedlungsanlage mit Funcourt- sowie Roller-/Skaterbahn, Basketball-, Fußball- und Tischtennisplätzen

**Verkehrsanbindung:**

Bus, Bahn sowie Postbustaxi in der Nähe,  
Schnelle Anbindung an die A21.  
Wien-Zentrum ist in ca. 20 Minuten erreichbar  
, der Flughafen Wien ist in  
ca.18 Minuten erreichbar.

**Ausstattung & Besonderheiten:**

- Außenrollos sowie innenliegende Raffstores
  -
- Markise für angenehme Beschattung
- Hochwertige Holzterrasse
  - Fliegengitter für zusätzlichen Komfort
  -
- Wunderschöner Ausblick auf den Husarentempel und den Anninger
- Einbauküche

Dieses Reihenhaus vereint Wohnqualität, Naturverbundenheit und urbane Nähe – eine perfekte Kombination für Familien, die Ruhe suchen und gleichzeitig die Vorteile der Stadt genießen möchten.

Fazit:

Ein modernes Zuhause in hervorragender Lage mit hoher Lebensqualität und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – überzeugen Sie sich selbst!





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.