

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



Objektnummer: 1274

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Schiffer

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





















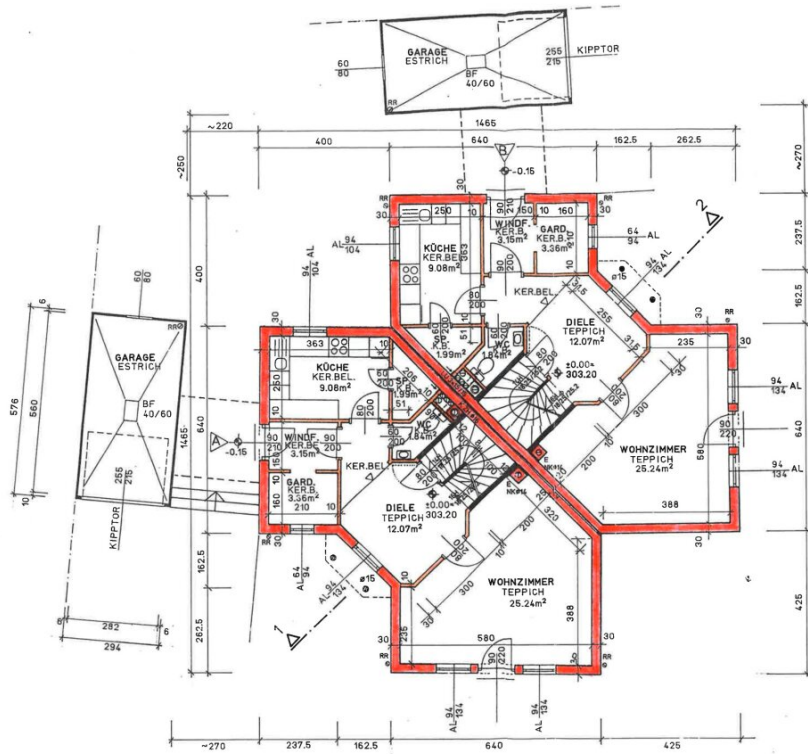




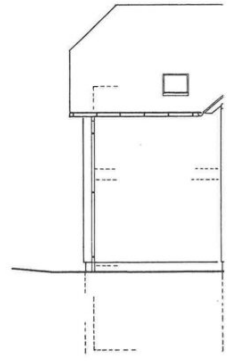
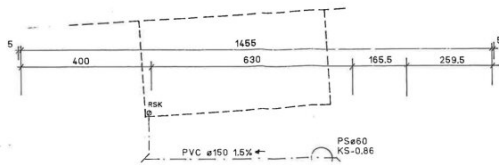




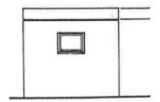


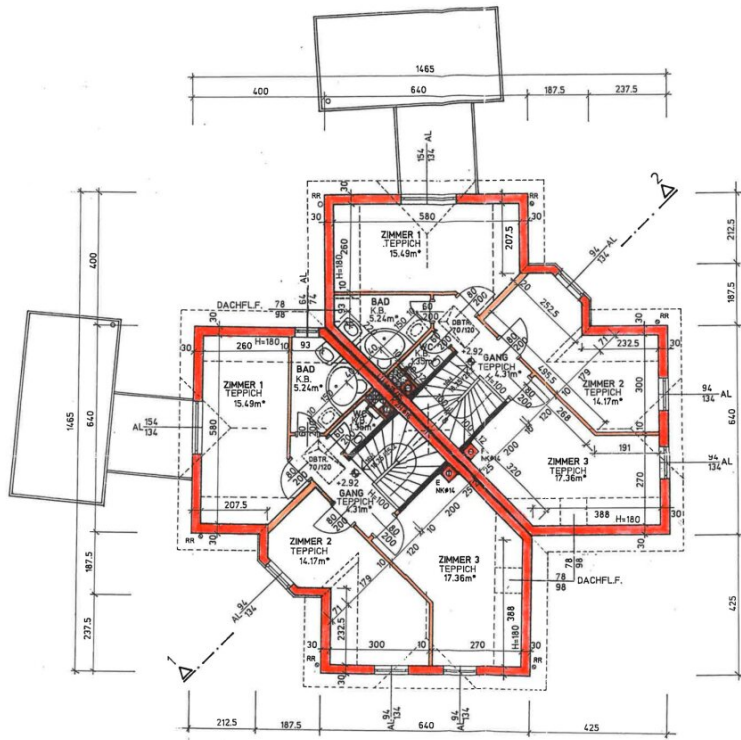


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

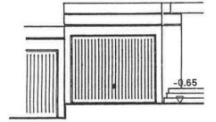
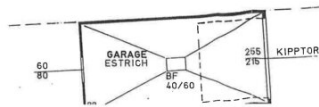


ANSICHT HAUPTST

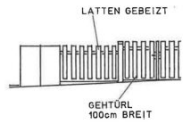




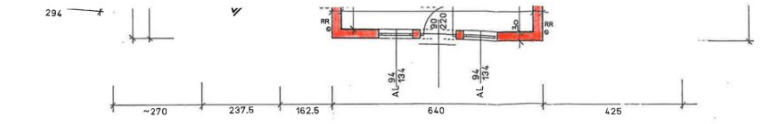
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



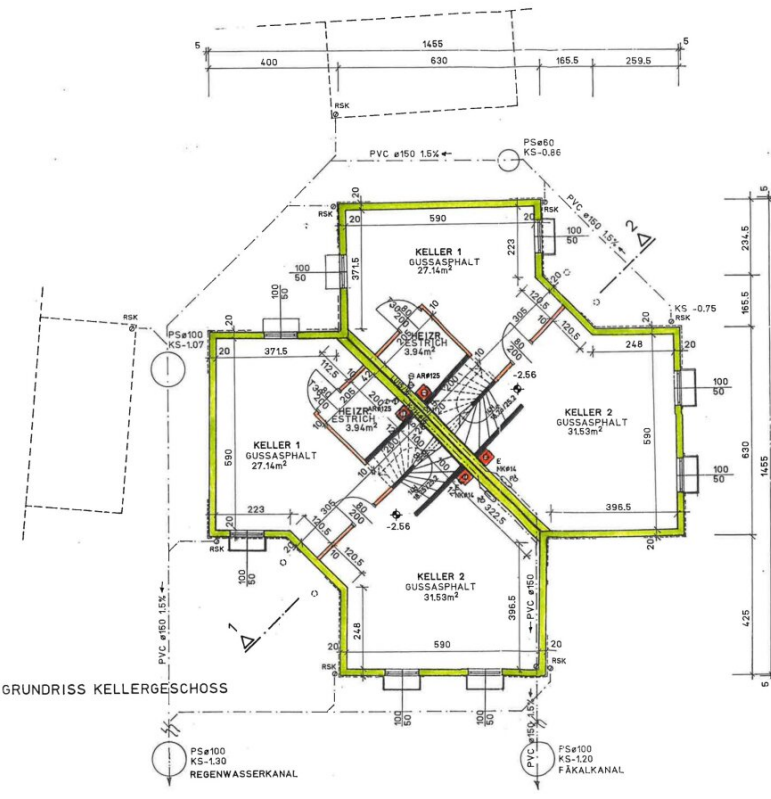
ANSICHT SEITENS



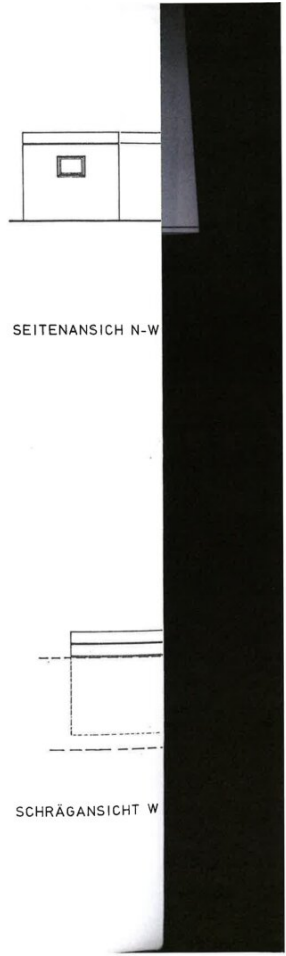
ANSICHT DER EIF



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

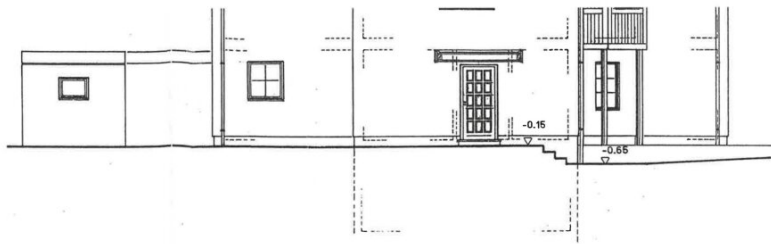
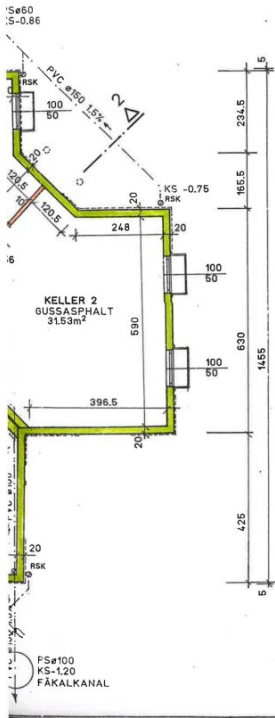
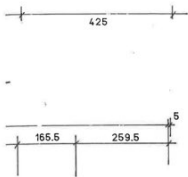


GRUNDRISS KELLERGESCHOSS



SEITENSANSICHT N-W

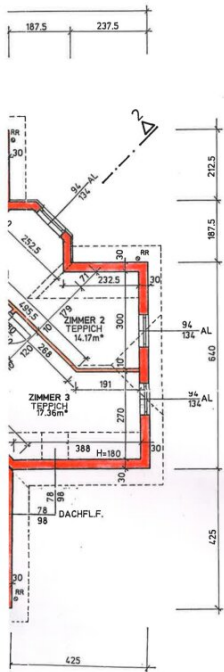
SCHRÄGANSICHT W



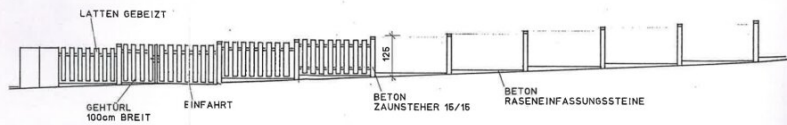
SEITENANSICHT N-W



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. 56,73m²

- Vorraum ca. 3,15m²
- Garderobe ca. 3,36m²
- WC mit Handwaschbecken ca. 1,84m²
- Küche inkl. Einbauküche samt Geräten 9,08m²
- Abstellraum/Speis ca. 1,99m²
- Diele ca. 12,07m²
- Großes offenes Wohn- & Esszimmer ca. 25,24m²

Obergeschoss ca. 57,93m²

- Zimmer 1 ca. 15,49m²
- Zimmer 2 ca. 14,17m²

- Zimmer 3 ca. 17,36m²
- Gang ca. 4,31m²
- Badezimmer inkl. Dusche und Waschtisch ca. 5,24m²
- WC mit Handwaschbecken ca. 1,36m²

Kellergeschoss ca. 62,60m²

- Kellerraum 1 ca. 27,14m²
- Kellerraum 2 ca. 31.52m²
- Heizraum ca. 3,94m²

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