ZWEIFAMILIENHAUS IN GRÜN-RUHELAGE MIT GROSSEM GARTEN UND WEITBLICK



Objektnummer: 1160250

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Wohnfläche:	281,70 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	138,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,69
Kaufpreis:	999.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Karigl

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

T +43 660 45 434 59
H +43 660 45 434 59
F +43 1 35 600 10

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











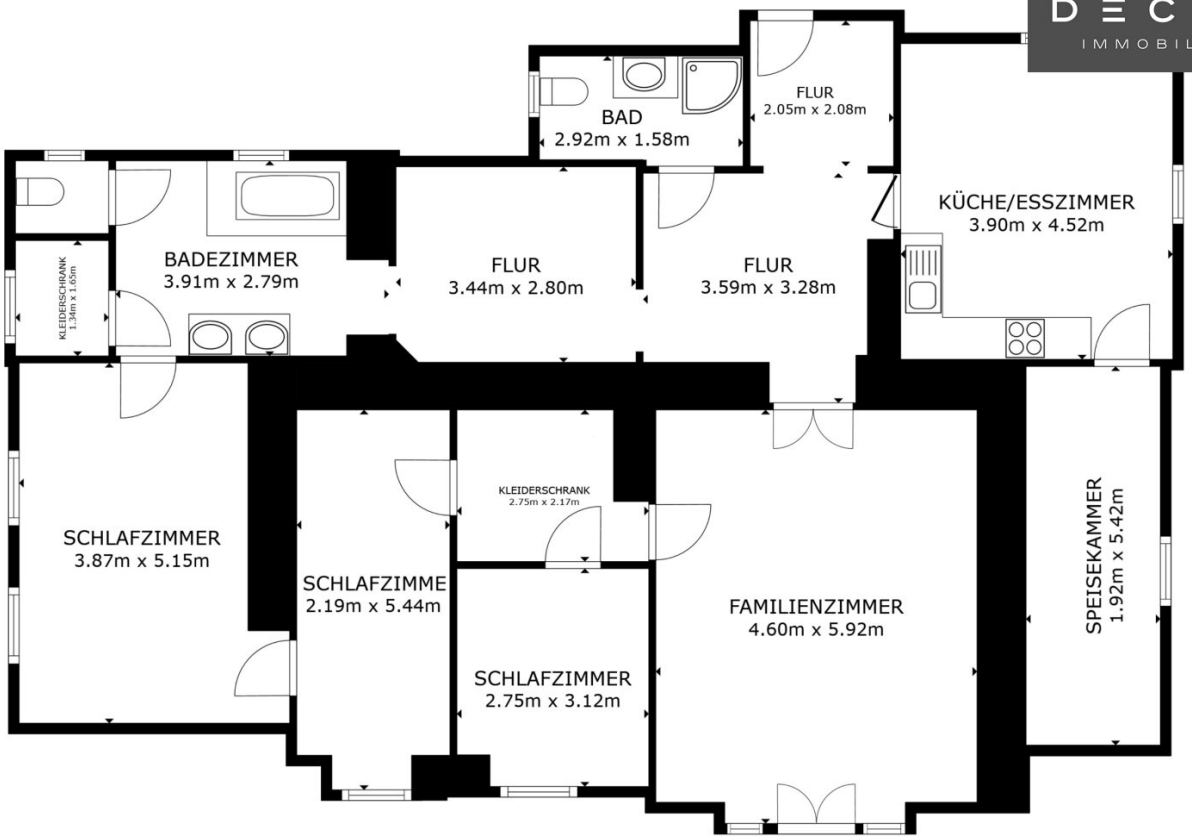


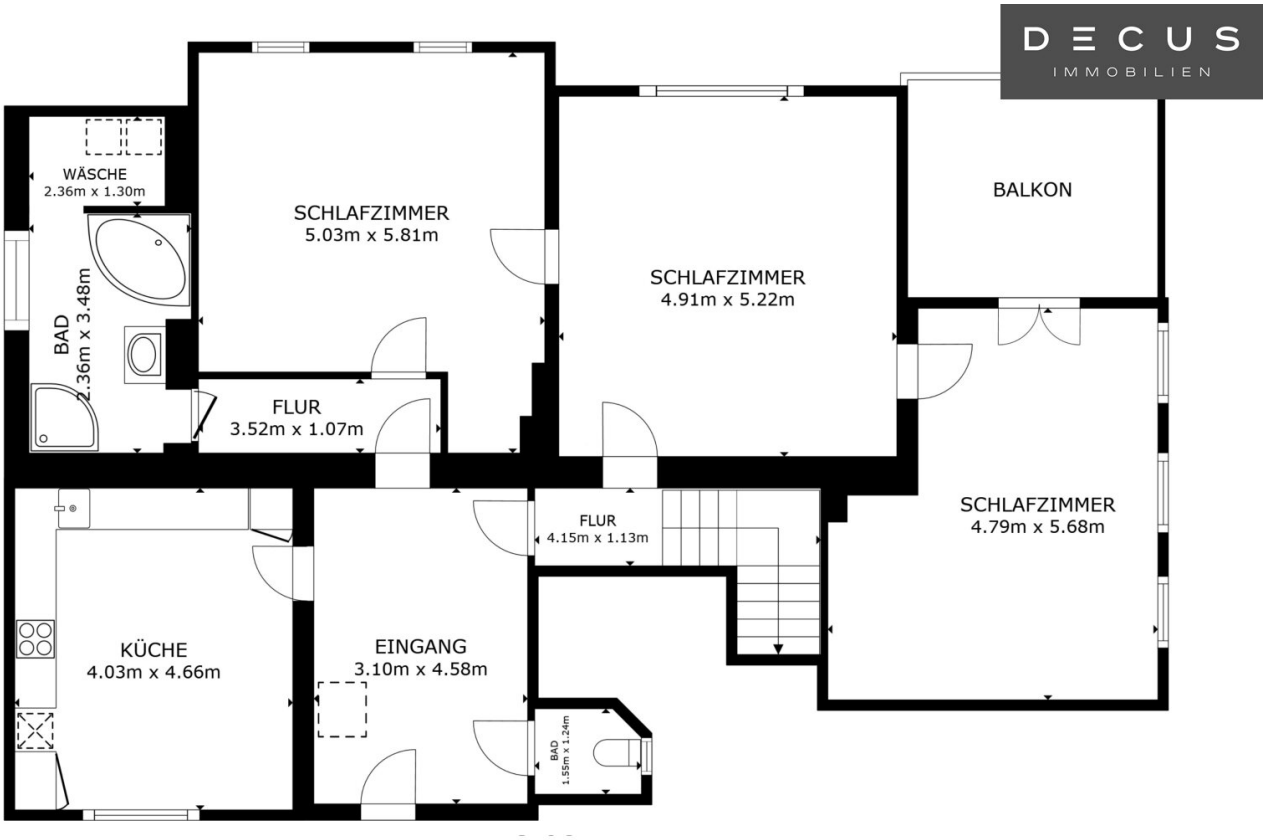

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
BAD
2.92m x 1.58m
FLUR
2.05m x 2.08m
KÜCHE/ESSZIMMER
3.90m x 4.52m
KLEIDERSCHRANK
1.54m x 1.65m
BADEZIMMER
3.91m x 2.79m
FLUR
3.44m x 2.80m
FLUR
3.59m x 3.28m
KLEIDERSCHRANK
2.75m x 2.17m
SCHLAFZIMMER
3.87m x 5.15m
SCHLAFZIMME
2.19m x 5.44m
SCHLAFZIMMER
2.75m x 3.12m
FAMILIENZIMMER
4.60m x 5.92m
SPEISEKAMMER
1.92m x 5.42m


DECUS
IMMOBILIEN
WÄSCHE
2.36m x 1.30m
SCHLAFZIMMER
5.03m x 5.81m
SCHLAFZIMMER
4.91m x 5.22m
BALKON
BAD
2.36m x 3.48m
FLUR
3.52m x 1.07m
FLUR
4.15m x 1.13m
SCHLAFZIMMER
4.79m x 5.68m
KÜCHE
4.03m x 4.66m
EINGANG
3.10m x 4.58m
BAD
1.55m x 1.24m

Objektbeschreibung

Großzügiges Zweifamilienhaus in idyllischer Grünruhelage – Gießhübl am Rande des Wienerwaldes

Naturnah wohnen, stadtnah leben – auf zwei separaten Wohneinheiten mit Sonnengarten

Eingebettet in eine der begehrtesten Wohnlagen südlich von Wien, präsentiert sich dieses gepflegte Zweifamilienhaus in absolut ruhiger Grünlage.

Die Liegenschaft überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung mit **zwei vollständig getrennten Wohneinheiten und zwei separaten Eingängen** – ideal für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach.

Die Innenräume

Großzügige Wohnräume mit klassischem Fischgrätparkett bzw. modernen Böden, Fensterfronten mit Ausblick ins Grüne und direkter Zugang zu Balkon und Terrasse schaffen ein Wohngefühl zum Wohlfühlen.

Die Küchen präsentieren sich auf modernstem Stand – von der eleganten, großzügigen L-Küche in Marmoroptik mit warmen Holzakzenten und hochwertigen Einbaugeräten bis zur stilvollen Hochglanzküche mit gemütlichem Essbereich.

Besonderes Highlight sind die modernen Badezimmer: ein großzügiges Marmor-Bad mit Doppelwaschtisch und freistehender Badewanne, ein weiteres Bad mit Eck-Whirlpool und ebenerdiger Duschkabine sowie ein modernes Gäste-WC. Die Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie.

Garten & Außenanlage

Das Herzstück der Liegenschaft ist der wunderschöne, südlich ausgerichtete Sonnengarten mit altem Baumbestand und einem prächtigen roten Ahorn als Blickfang. Spielturm, Rutsche und Trampolin machen das Grundstück zum Paradies für Familien mit Kindern. Der weite Blick über die bewaldeten Hügel des Wienerwaldes unterstreicht die ruhige, naturnahe Wohnlage.

Variante & Grundstücksoptionen

Es bestehen zwei Erwerbsvarianten:

- **Haus mit Teilgrundstück (ca. 1.100 m²): € 999.000,–**

- **Gesamte Liegenschaft (ca. 1.750 m²): € 1.599.000,–**

In einem Nebengebäude befindet sich derzeit die Heizungsanlage. Im Zuge einer Grundstücksteilung wäre eine neue Heizung erforderlich – idealerweise in Form einer modernen, energieeffizienten Wärmepumpe. Ein entsprechendes Angebot liegt bereits vor, ist jedoch nicht im Kaufpreis inkludiert.

Auf dem Grundstück verläuft eine geteilte Zufahrt, die vom angrenzenden Nachbarn mitbenutzt wird. Im Falle einer Grundstücksteilung dient die Zufahrt darüber hinaus auch der Erschließung des neu entstehenden Grundstückes und wird entsprechend von diesen mitgenutzt.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Zweifamilienhaus mit zwei separaten Eingängen und Wohneinheiten
- Moderne Küchen undluxuriöse Bäder
- Großzügiger, südseitig ausgerichteter Garten in ruhiger Grünlage
- Herrlicher Blick in den Wienerwald
- Flexible Grundstücksvarianten (ca. 1.100 m² oder ca. 1.750 m²)
- Begehrte Lage mit bester Anbindung an Wien (A21)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Klinik <3.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <3.000m
Straßenbahn <4.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap