ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Hochwertiges Wohnbauprojekt Vorstadt Gießhübl



Objektnummer: 98461

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Wohnfläche:	1.366,00 m²
Kaufpreis:	2.500.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas STIX

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +43-1-512 76 90-304

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


EHL


EHL


EHL

Objektbeschreibung

Das Neubauprojekt besticht durch seine ruhige, grüne Lage und eine hervorragende Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen. Die idyllische Umgebung bietet eine perfekte Balance zwischen Natur und Komfort. Direkt westlich des Projekts liegt die katholische Kirche „Allerheiligste Dreifaltigkeit“, die dem Viertel eine besondere Atmosphäre verleiht. Innerhalb eines Radius von weniger als einem Kilometer finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Supermärkte, Arztpraxen und eine Bushaltestelle sind bequem erreichbar. Familien profitieren von der Nähe zu einem modernen Kindergarten, der Volksschule Gießhübl und dem Sportgymnasium Maria Enzersdorf. Für Freizeit und Erholung laden die „Kuheide“ sowie die angrenzende Perchtoldsdorfer Heide zu sportlichen Aktivitäten oder Spaziergängen ein – das ganze Jahr über. Wanderbegeisterte finden in der Umgebung gut erreichbare Schutzhütten wie die „Kammersteinerhütte“, während zahlreiche Heurigen für entspannte Stunden sorgen.

Die nahegelegene Autobahn bietet zudem eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das regionale Verkehrsnetz, wodurch Sie sowohl die Ruhe des Speckgürtels als auch die Nähe zur Wiener Innenstadt genießen können. Dieses Neubauprojekt vereint naturnahes Wohnen mit erstklassigem Komfort und macht es zu einem idealen Ort für jede Lebensphase. Das Neubauprojekt in der Hauptstraße 79, Gießhübl, umfasst 20 moderne Wohneinheiten auf einem großzügigen Grundstück von 2.089 m². Die Bauweise erfolgt in massiver Konstruktion, und es stehen insgesamt 40 PKW-Stellplätze (zwei pro Einheit) zur Verfügung. Die gesamte Wohnnutzfläche beträgt 1.368,47 m², ergänzt durch Außenbereiche wie Balkone (124,25 m²), Gärten (670,75 m²), Loggien (36,06 m²) und Terrassen (121,43 m²). Zusätzlich gibt es eine großzügige Kellerfläche von 1.603,35 m², von der 179,85 m² für Einlagerungen vorgesehen sind.

Technisch überzeugt das Projekt durch eine nachhaltige Ausstattung: Es wird mit einer Erdwärmepumpe beheizt (Fußbodenheizung), eine Deckenkühlung sorgt für angenehme Temperaturen, und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Elektro-Warmwasserspeicher. Die Energieeffizienz ist bemerkenswert, mit einem Endenergiebedarf von 39,5–40,9 kWh/(m²a) je nach Bauabschnitt. Die Gebäude sind barrierefrei und mit modernen Aufzügen ausgestattet. Die Bauweise ist massiv und langlebig mit Kellergeschossen aus Stahlbeton und Dachkonstruktionen aus robusten Stahlbetonsargdecken. Die Fassaden kombinieren Besenstrichputz, Klinker und stilvolle Lisenen in einer eleganten Farbgebung, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Hochwertige Fenster aus Aluminium-Kunststoff-Profilen mit Sonnenschutz sorgen für Wohnkomfort.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Klinik <3.750m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <5.000m
Universität <9.250m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <4.750m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <1.500m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <6.750m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



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.