

## **Nahe Gießhübl! Gepflegtes Familientraumhaus mit großem Garten**



**Objektnummer: 570**

**Eine Immobilie von Patria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	129,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	756,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	93,61 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 163,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,03
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

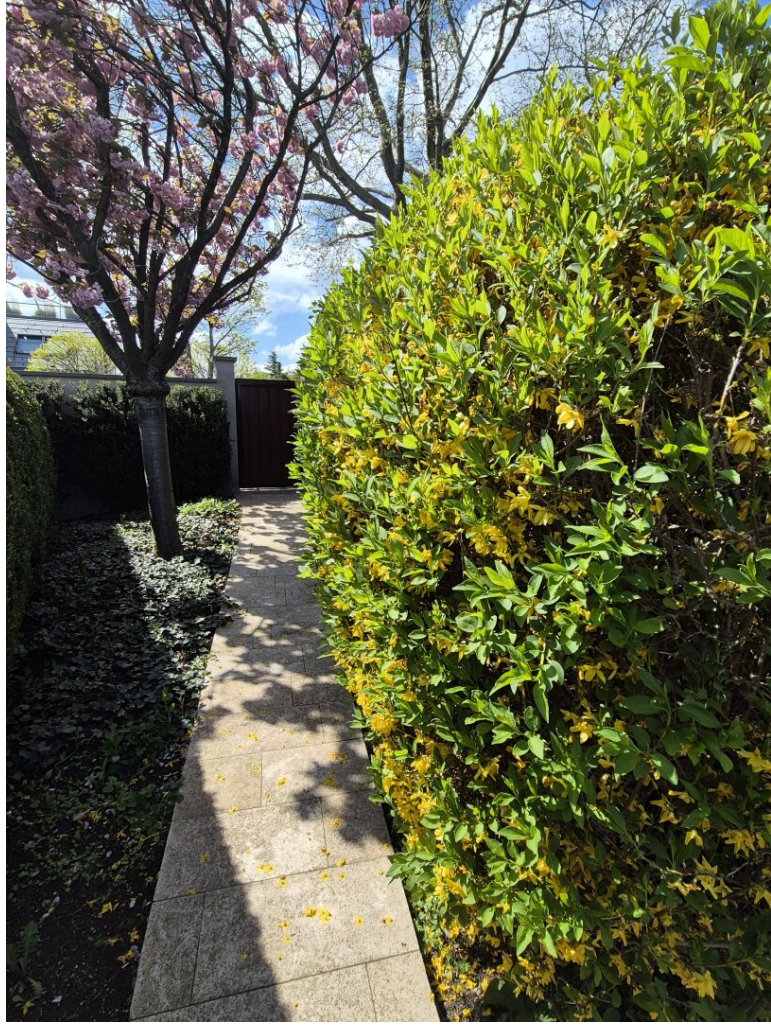


**Peter Schlager**

Schlager Real Estate GmbH  
Stolzenthalergasse 13/11  
1080 Wien

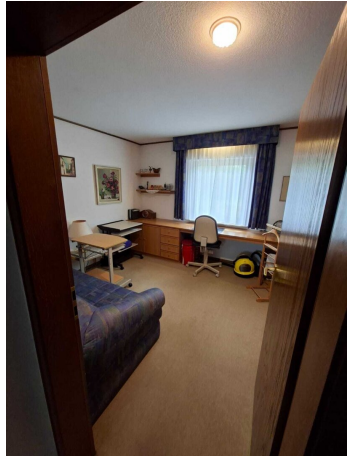






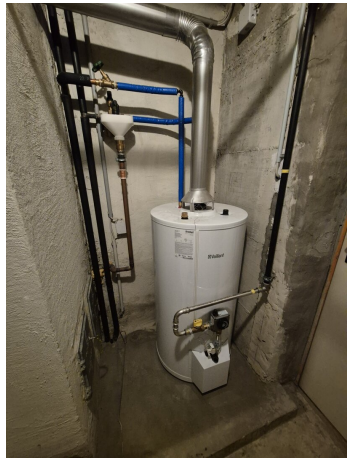








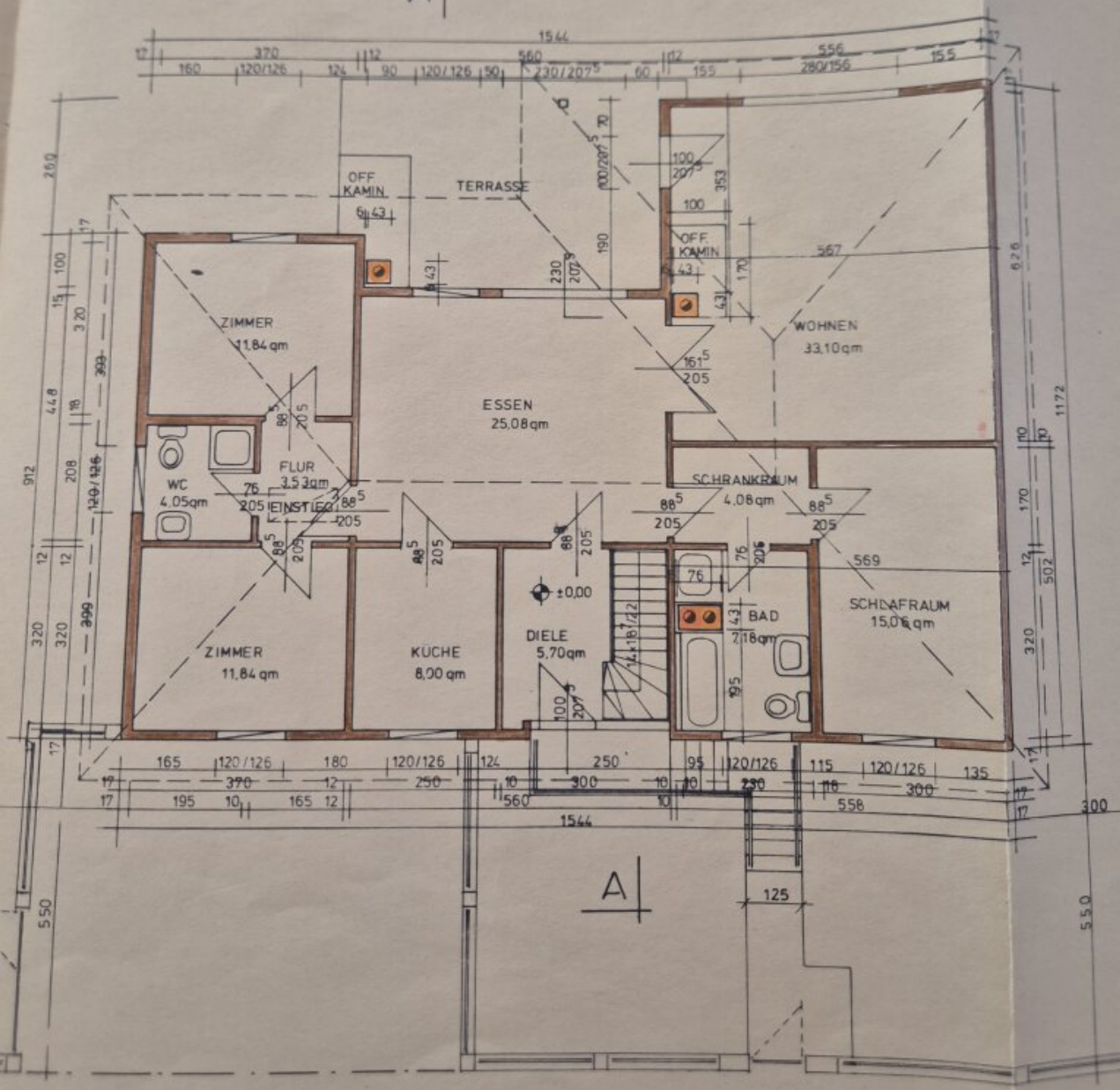






# ERDGESCHOSS

A





## Objektbeschreibung

Das gepflegte Einfamilienhaus mit 2 Bädern, 3 Schlafzimmer und großzügigem Wohn-Essbereich wurde 1981 in Fertigteilm Bauweise errichtet und befindet sich an Nahe der Ortsgrenze zwischen Gießhübl und Maria Enzersdorf. Das Haus ist vollunterkellert und hat eine Doppelgarage mit ausreichend Platz für 2 PKWs nebeneinander. Der Keller bietet die Möglichkeit des Ausbaues als Wellness- und Erholungsoase, auch ein zusätzliches Home Office mit Tageslicht könnte eingerichtet werden.

Die gute Ausstattung umfasst die Einbaumöblierung, eine gut ausgestattete Küche unter anderem mit Pyrolyse Kombi Gerät, eine Alarmanlage für die Sicherheit, Beschattung der Fenster durch Rollos, eine Zentralstaubsaugeranlage, einen Innenkamin für lauschige Abende, einen Aussengriller für gemütliche Familienessen auf der Terrasse um auch den schönen Garten genießen zu können.

Es ist eine Gaskombiheizung mit Fußbodenheizung und Einzelraumsteuerung sowie als Alternative eine Holzheizung verbaut um je nach Rohstoffpreisen kosteneffektiv heizen zu können.

Haus und Garten wurden von den Eigentümern stets gehegt und gepflegt, daher erwirbt der Käufer ein gut erhaltenes Eigenheim.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage zu dem gepflegten Familienhaus.

Bitte beachten Sie bei Anfragen Ihre Telefonnummer und Wohnadresse anzugeben, ab und an landen unsere Antwort E-Mails im Spam-Ordner, daher bitte diesen ebenfalls auf Antwort E-Mails durchsehen.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Klinik <4.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <5.000m  
Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <4.500m  
Straßenbahn <5.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap