

Neuwertiges Familienrefugium in Höhenlage mit Blick auf Wien



Objektnummer: 6826

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	1950
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,00 m ²
Lagerfläche:	10,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	170,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 94,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	218,46 €
USt.:	27,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

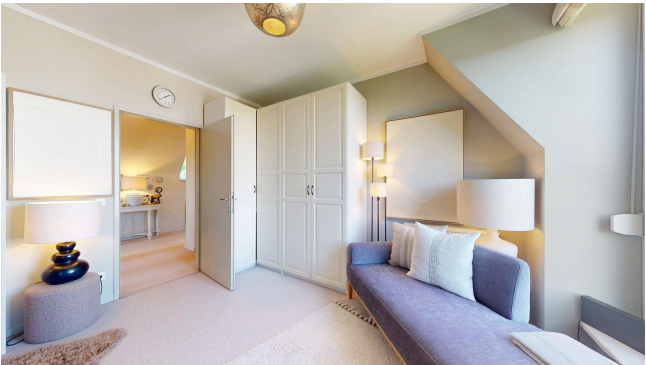
Ihr Ansprechpartner

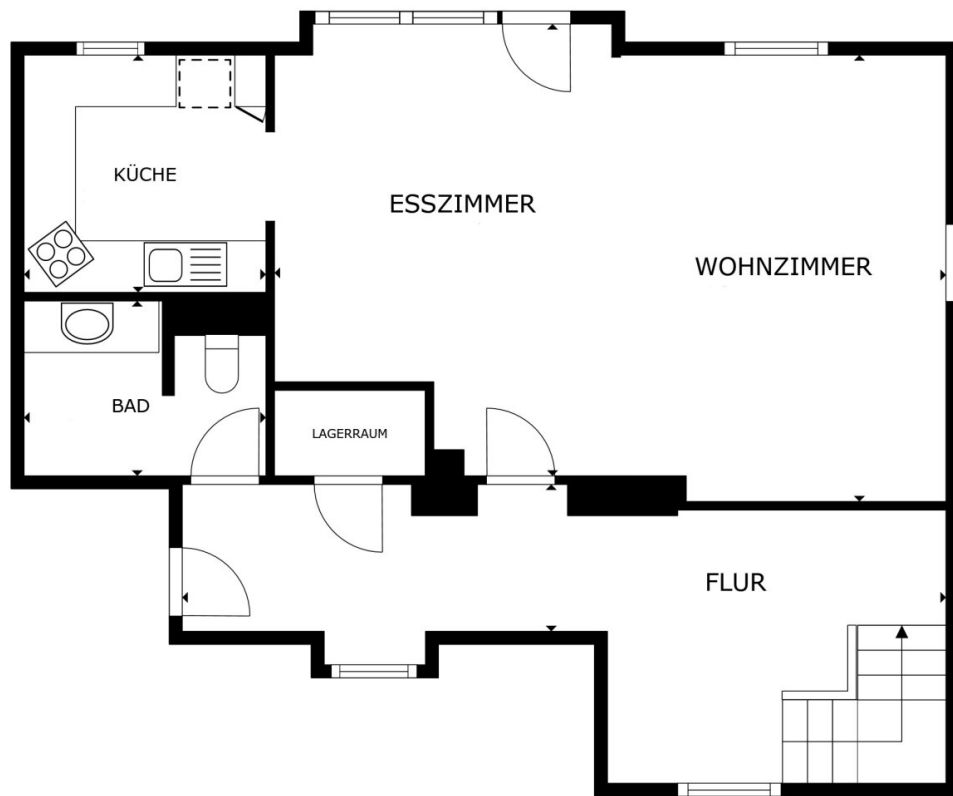


Manuel Plachner

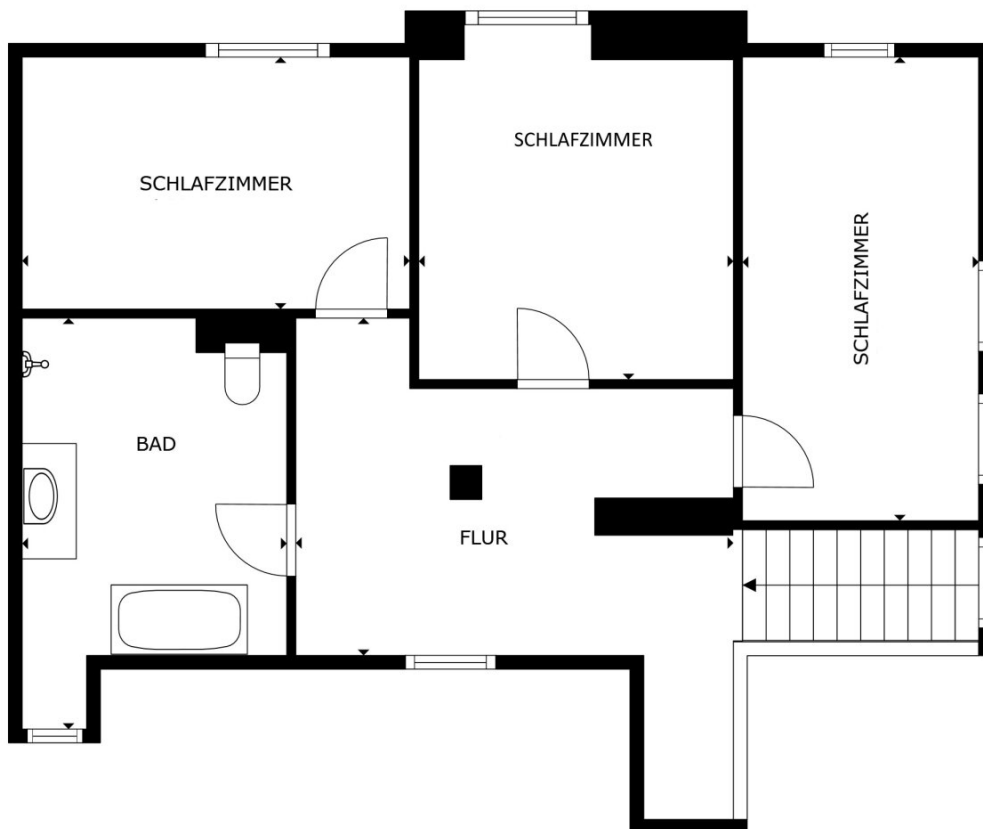








STOCKWERK 1



STOCKWERK 2

Objektbeschreibung

Wohnen wie im eigenen Haus – exklusive Garten-Maisonette mit Fernblick in Gießhübl

In einer der begehrtesten Wohnlagen im Süden Wiens präsentiert sich diese außergewöhnliche Maisonette als seltene Verbindung aus großzügigem Wohnkomfort, privatem Garten und dem eigenständigen Charakter einer Doppelhaushälfte. Auf zwei Ebenen eröffnet sich ein hochwertiges Zuhause für Menschen, die die Vorzüge eines Hauses schätzen, dabei jedoch nicht auf die Annehmlichkeiten einer Wohnungseigentumsanlage verzichten möchten.

Die rund 126 m² Wohnfläche überzeugen mit einer klaren Trennung zwischen dem weitläufigen Wohnbereich im Erdgeschoß und den privaten Rückzugsräumen im Obergeschoß. Großzügige Fensterflächen, ein gepflegter Parkettboden und der direkte Bezug ins Grüne schaffen ein helles und ausgesprochen angenehmes Wohngefühl.

Die Räumlichkeiten wurde im Jahr 2008 generalsaniert und präsentiert sich in einem neuwertigen, sehr gepflegten Zustand. Außenliegender Sonnenschutz, mehrfach verglaste Fenster sowie eine solide Massivbauweise ergänzen die Ausstattung. Eine rund 10 m² große Lagerfläche schafft zusätzlichen Stauraum für Sportgeräte, Gartenmöbel und persönliche Gegenstände.

Nähere Details erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <3.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap