Wohnen mit Hausgefühl in Gießhübl - Exklusive Maisonette mit Garten, Pool & Passivhaus-Komfort



Objektnummer: 6055

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,53 m²
Nutzfläche:	116,35 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	119,50 m²
Keller:	42,50 m²
Kaufpreis:	649.800,00 €
Kaufpreis / m²:	8.837,21 €
Betriebskosten:	156,80 €
USt.:	15,68 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



René Grüner, MA






SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
René Grüner, MA
+43 670 60 80 582
rg@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN


























WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese **exklusive Maisonette-Wohnung mit Hausgefühl** in begehrter Grünruhelage von Gießhübl vereint großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen mit modernem Komfort, sonnigen Außenflächen und höchster Energieeffizienz.

Auf **zwei Wohnebenen** bietet die Immobilie rund **74 m² Wohnfläche mit 3,5 Zimmern** sowie eine **Gesamtnutzfläche von rund 117 m² inklusive Keller**. Die durchdachte Raumaufteilung, die **offene Wohnküche** und die **sonnige Südausrichtung** sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein besonders angenehmes Wohnambiente.

Ein absolutes Highlight ist der rund **120 m² große Eigengarten mit privatem Swimmingpool und Außendusche**. Gemeinsam mit der sonnigen Terrasse und dem Balkon entsteht ein großzügiger Rückzugsort im Grünen, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

Auch in puncto Nachhaltigkeit und Wohnkomfort überzeugt die Maisonette: Das 2006 errichtete **Passivhaus** zeichnet sich durch einen Heizwärmebedarf der Klasse A und einen Gesamtenergieeffizienzfaktor der Klasse A+ aus. **Fernwärme, kontrollierte Wohnraumlüftung** und **mehrfachverglaste Fenster** unterstreichen das energieeffiziente Wohnkonzept. Eine **Klimaanlage** sowie ein gemütlicher **Holzofen** sorgen zu jeder Jahreszeit für zusätzlichen Komfort.

Sämtliche fehlenden relevanten Objekt- und Verwaltungsunterlagen werden derzeit angefordert und Interessenten nach Verfügbarkeit gerne zur Verfügung gestellt.

Highlights auf einen Blick

- **Zwei Wohnebenen mit 3,5 Zimmern**
- Ca. **74 m² Wohnfläche** und ca. **117 m² Gesamtnutzfläche**
- Ca. **120 m² südseitiger Eigengarten** mit **privatem Pool** und **Außendusche**
- **Sonnige Terrasse** und **Balkon** mit jeweils ca. 4,6 m²
- Energieeffizientes **Passivhaus** - HWB A / fGEE A+
- Fernwärme und gemütlicher **Holzofen**
- **Klimaanlage** und **kontrollierte Wohnraumlüftung**

- **Offene Wohnküche** mit Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC
- Separates Gäste-WC
- **Großzügiger Keller** mit ca. 42,5 m²
- Zwei überdachte **Carport**-**Stellplätze**
- Baujahr 2006, letzte Sanierung 2016
- Sehr gepflegter Zustand in absoluter Grünruhelage

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 649.800,-

Zzgl. 2x Kfz-Stellplatz (Carport): jeweils EUR 20.000,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive aller relevanten Dokumente sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

René Grüner, MA

? Mobil.: +43 670 60 80 582

? E-Mail: rg@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Klinik <3.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <4.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap