

## **Herbstpreis - Wunderschönes Grundstück mit Blockhaus - Gießhübl**



**Objektnummer: 1247**

**Eine Immobilie von Nitsch & Pajor Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	119,91 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 123,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	829.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	62,00 €
<b>USt.:</b>	6,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



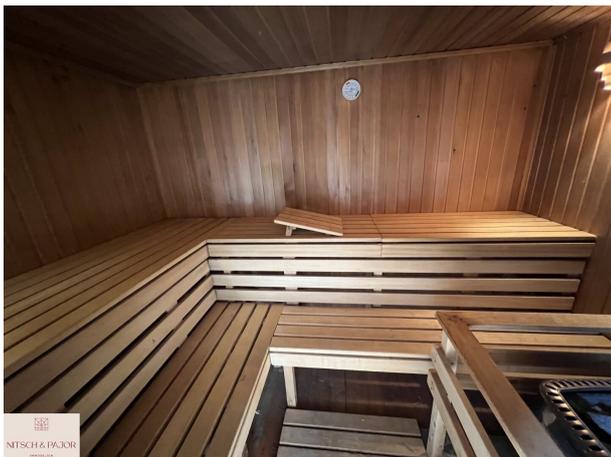
**Jutta Nitsch**

Jutta Nitsch Immobilien













# Objektbeschreibung

**Eine Rarität wird verkauft!**

**Die Lärmschutzwand wird in den nächsten zwei Jahren komplett erneuert und erhöht.**

Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.300 m<sup>2</sup> befindet sich ein gemütliches Blockhaus. Für eine behagliche Atmosphäre im Haus sorgt der zentrale Kachelofen. Das Haus ist familienfreundlich und lichtdurchflutet.

Der große, liebevoll angelegte Garten bietet Platz zum Erholen und Entspannen.

Ein Brunnen ist auf dem Grundstück, Ihr Garten kann mit dem herrlichen Brunnenwasser gegossen werden.

Die Baukennzahlen für dieses zusammengelegte Grundstück lauten:

- BW - Bauland/Wohnen offen/gekuppelt - 2 Einheiten je Grundstücksnummer, die Häuser dürfen nicht verbunden werden
- je Grundstück ist eine Einfahrt möglich die Bebauungsdichte liegt bei 30 %
- GST 371/119 682 m<sup>2</sup> 462 m<sup>2</sup> - davon 30 % sind 138,60 m<sup>2</sup>  
GST 371/81 609 m<sup>2</sup> - 465 m<sup>2</sup> -  
davon 30 % sind 139,5 m<sup>2</sup>
- Bauklasse I und II, Traufenhöhe 6 Meter

Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

- Windfang
- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die südseitige Terrasse mit Blick in den schön angelegten Garten

- drei Schlafzimmer
- Garderobe
- Badezimmer mit WC
- separate Toilette
- großer Abstellraum im 1. Stock

Ausstattung:

- Holz- und Fliesenböden
- schwimmend verlegter Vinylboden
- Gasetagenheizung
- Kachelofen
- Alarmanlage mit Videoüberwachung
- Carport für ein Auto plus ein weiterer Stellplatz
- neue Kunststofffenster mit 3fach-Verglasung von Josko im Erdgeschoß
- Holzläden im Erdgeschoß

- Brunnen

Weiters befinden sich ein Saunahäuschen mit Holzofen und drei Geräteschuppen auf der Liegenschaft.

Falls Sie an der spannenden Immobilie interessiert sind, freue ich mich über Ihre Anfrage!

Alle weiteren Unterlagen werden Ihnen sofort zugeschickt.