

## Exklusives Luxuspenthouse/Doppelhaushälfte mit 5 Zimmern, 2 Garagenplätzen, Heimkino und vielem mehr!



**Objektnummer: 960/45133**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	2.100.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	185,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Vanek**

Region NÖ Süd und Burgenland

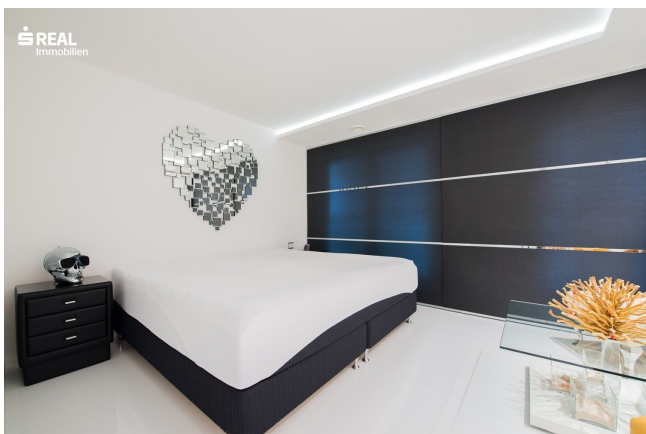


Mitglied des  
immobilienring.at







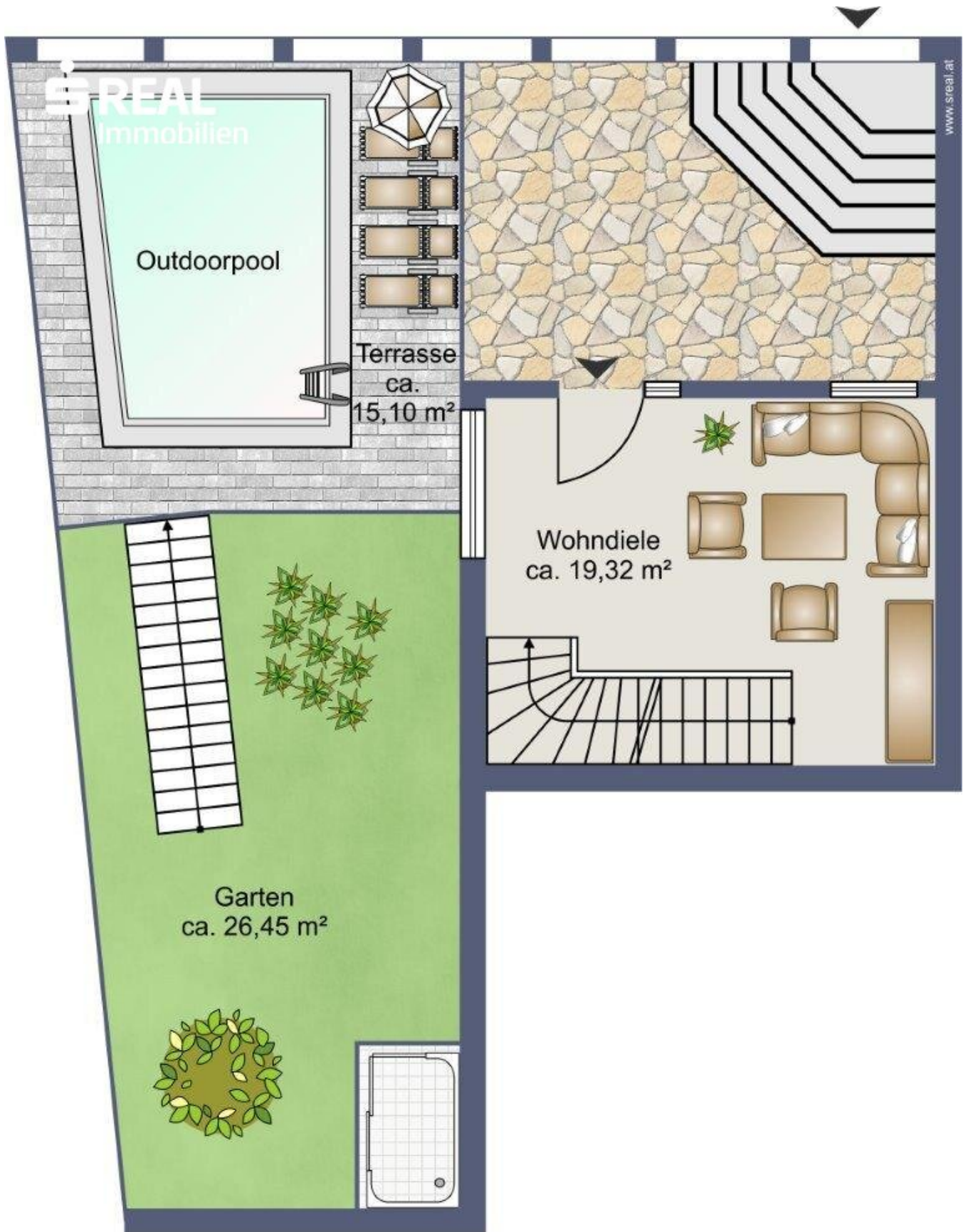






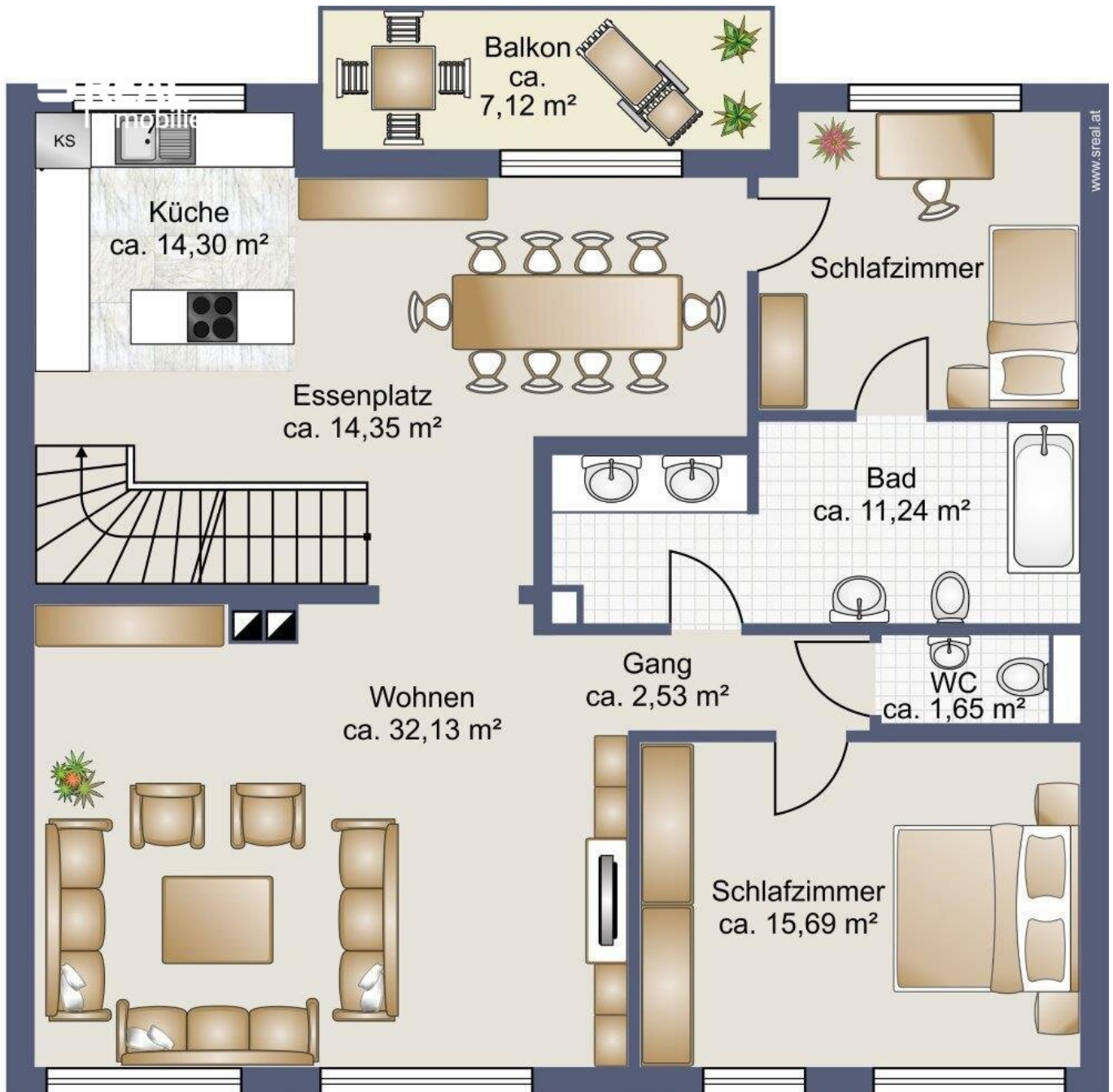
Skizze Kellergeschoss





Skizze Erdgeschoss





Skizze Obergeschoss



Skizze Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

Die Immobilie verfügt über 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 200m<sup>2</sup> Garten (nicht begrünt), 80 m<sup>2</sup> Terrasse und 8 m<sup>2</sup> Balkonfläche auf einem Grundstücksanteil von ca. 378m<sup>2</sup> und beinhaltet insgesamt 4 Zimmer, ein eigenes Esszimmer bei der Küche, eine gemütliche Wohndiele mit offenem Kamin, 3 Bäder, 2 getrennte Toiletten und 2 Garagenplätze. Im Untergeschoß gibt es noch eine Einliegerwohnung als 5tes Zimmer mit Duschbad, Vorraum, Außenbereich und dem Technikraum.

Die große Terrasse mit einem wunderschönen Fernblick ist mit einem Sonnensegel ausgestattet. Des Weiteren gibt es Außenduschen. Das Gebäude verfügt über eine Entkalkungsanlage mit 2 auswählbaren Wasserhärten, ein integriertes, nicht sichtbares Dolbysurround System, eine kontrollierte Wohnraumlüftung, ein Bussystem, ein Heimkino sowie eine Alarmanlage mit Bewegungsmelder und Fingerprint-System.

Die Immobilie ist natürlich klimatisiert und mit extra angefertigten Maßmöbeln und exklusiven Gartenmöbeln ausgestattet.

Die Mieleküche spielt alle Stücke, im Vorraum ist ein großes Meeresaquarium eingebaut, die Achat-Edelsteinbar ist speziell beleuchtet, die Bäder sind mit einem Whirlpool ausgestattet, es ist ein Spa-Studio vorhanden und ein Philipp-Storck Rainmaker.

Die Böden sind aus hochwertigem Technostein und die Stiege ist aus einem Block gefertigt.

Geheizt wird über eine hochwertige Fußbodenheizung die über Fernwärme gespeist wird.

Des Weiteren gibt es einen außenbeheizten Pool mit Gegenstromanlage, eine Sauna, ein Dampfbad und eine Infrarotkabine zur Entspannung und zum Genießen.

Mit geringen monatlichen Kosten und einem jungen Baujahr, besticht das Objekt durch und durch und sucht Seinesgleichen.

Weitere Ausstattungsmerkmale und die Exklusivität dieser einzigartigen Immobilie bringen wir Ihnen bei einem persönlichen Besichtigungstermin sehr gerne näher.

**Kaufpreis: EUR 2.100.000,- inkl. komplettem Inventar und 2 Garagenplätze**

**BK: EUR 185,- inkl. USt., Rücklagen und Garagenplätze**

**Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.**

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine **Finanzierung?**



Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der

**Erste Bank und Sparkasse** in Ihrer Region.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.000m

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 <1.500m

Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <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.