

Gießhübl - Traumwohnung mit hochwertiger Ausstattung / Balkon / Garage



Objektnummer: 7939/2300160603

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	94,84 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,56
Kaufpreis:	620.000,00 €
Betriebskosten:	172,11 €
Heizkosten:	159,08 €
USt.:	48,22 €
Infos zu Preis:	

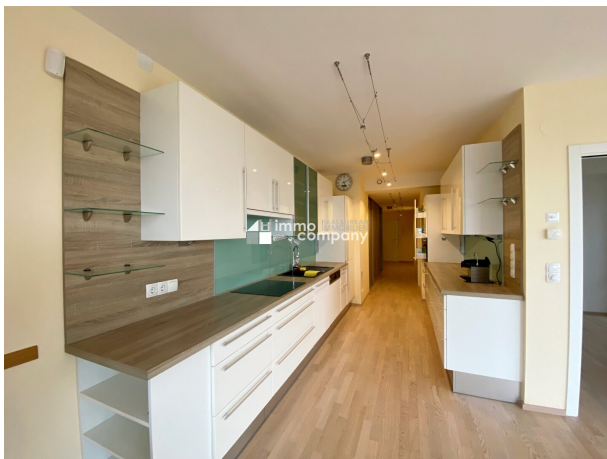
Rücklage Garage Guthaben per 31.12.2023 EUR 3.208,57

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







Monika Renner
0699 / 184 100 81
monika.renner@immo-company.at

immo company HAAS & URBAN IMMOBILIEN
www.immo-company.at

Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu auf unserer Website oder Sie schicken mir ganz einfach ein E-Mail

immo.at









**Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese **moderne 3-Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss mit einem 10m² großen Balkon und Ausblick über den Wienerwald** welche in der Gemeinde **Gießhübl** liegt, südwestlich von Wien und gehört zum Bezirk Mödling.

Diese gepflegte Wohnhausanlage wurde im Jahr 2010 (Fertigstellung 2012) in sogenannter Passivbauweise (EKZ 10-kWh/m²a) betreffend Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Wohnraumlüftung und Belichtung usw. hergestellt.

Die **ca. 94,84m²** große **WOHNUNG** besteht aus:

- Wohnzimmer mit einer offenen DAN-Küche mit allen Geräten (Herd, Dunstabzug, Backrohr, Geschirrspüler, No Frost Kühlschrank mit Tiefkühlfach, Mikrowelle) sowie teilweise Ganzglaswände als optisches Highlight
- Balkon mit Fernblick ca. 10m² mit einer elektrischen Markise und einen Blick über den Wienerwald
- Schlafzimmer mit einem großen Schiebeschrank
- Zimmer (Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer)
- Vorzimmer/Flur/Garderobe mit einem großen Schiebeschrank
- Badezimmer mit Dusche, Toilette, Doppelwaschbecken, Bidet, Waschmaschinenanschluss und einem Fenster mit Milchglas
- Extra Toilette mit Handwaschbecken

Alle Räume, bis auf die Sanitärräume, wurden mit einem hochwertigen

Eschenparkettboden ausgestattet.

Was bietet diese Wohnung noch:

Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung, alle Fenster und Terrassentüren mit Außenjalousien samt Elektroantrieb und Insektenschutz, die Wohnungseingangstür ist in einbruchhemmender Ausführung + 3-fach Verriegelung, Balkon ist mit einem Wasserauslass und Außensteckdose ausgestattet, Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasserversorgung, Heizung erfolgt mittels Fußbodenheizung, Wohnraumlüftungsanlage, Gegensprechanlage u.v.m.

Ein **Kellerabteil** welcher mit dem Lift erreichbar ist rundet diese Wohnung ab.

Ein **Garagenplatz** ist im Kaufpreis nicht inkludiert (EUR 20.000,00).

Allgemein Flächen:

Personenaufzug, Kinderspielplatz, Fahrradabstellplatz

INFRASTRUKTUR:

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls unschlagbar. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle und den Autobahnanschluss gewährleistet. Auch für Familien ist die Umgebung ideal, denn in unmittelbarer Nähe befinden sich ein Arzt, eine Apotheke, ein Krankenhaus, eine Schule und ein Kindergarten. So ist alles für den täglichen Bedarf schnell zu erreichen.

Bitte beachten Sie, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und Email- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <3.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap