

## **Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in Gießhübl!**



**Objektnummer: 7939/2300160603**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	94,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,56
<b>Kaufpreis:</b>	580.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,11 €
<b>Heizkosten:</b>	159,08 €
<b>USt.:</b>	48,22 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

immo2











**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](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese moderne und gepflegte **3-Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss** mit einem **10m<sup>2</sup> großen Balkon und Ausblick über den Wienerwald** welche in der Gemeinde **Gießhübl** liegt, südwestlich von Wien und gehört zum Bezirk Mödling.

Diese Wohnhausanlage wurde im Jahr 2010 (Fertigstellung 2012) in sogenannter Passivbauweise (EKZ 10-kWh/m<sup>2</sup>a) betreffend Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Wohnraumlüftung und Belichtung usw. hergestellt.

Die **ca. 94,84m<sup>2</sup>** 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. 10m<sup>2</sup> 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).

In März 2025 wurde das Haus noch um eine **Photovoltaik** am Dach ergänzt.

Allgemein Flächen:

Personenaufzug (Garage, Kellerabteil und die Wohnung sind mit dem Lift erreichbar), 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.

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