

## Wunderschöne 4-Zimmer-Wohnung



**Objektnummer: 309693**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,92 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	19,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 82,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	435.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.484,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	193,33 €
<b>USt.:</b>	21,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







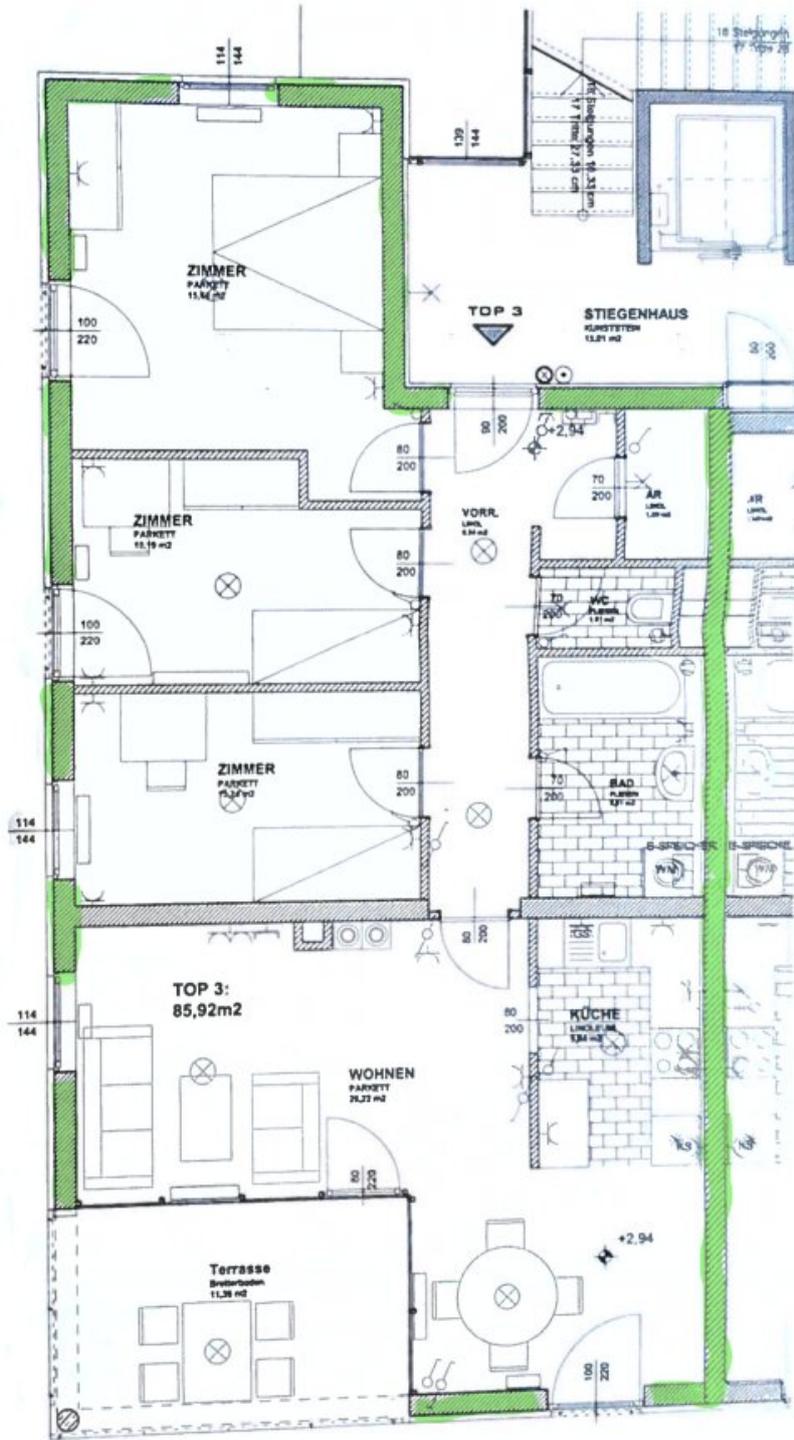






# WOHNHAUSANLAGE GIESSHÜBL HAUS 1

OBERGESCHOSS  
 TOP 3  
 WN-FLÄCHE: 85,92 m<sup>2</sup>  
 TERRASSE: 11,38 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese exquisite 4-Zimmer-Wohnung am Gießhübl vorstellen zu dürfen. Die Wohnung befindet sich im 1. Stock mit Lift. Mit ihrer großzügigen, hellen und modernen Ausstattung bietet sie ein Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Der erste Eindruck dieser Wohnung besticht durch ihre Helligkeit und Weitläufigkeit. Dank der großzügigen Fensterflächen flutet das Tageslicht die Räume und schafft eine angenehme Atmosphäre. Die hochwertigen Materialien und das stilvolle Design verleihen der Wohnung einen modernen Charme, der sich in jedem Raum widerspiegelt.

Die tolle Raumaufteilung dieser Immobilie macht sie zu einem optimalen Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf ausreichend Platz legen. Der offene Wohn- und Essbereich bietet viel Raum für gemeinsame Aktivitäten und gemütliche Abende. Die angrenzende Küche ist nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend gestaltet.

Die drei weiteren Zimmer können individuell als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden und bieten somit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und lädt zum Entspannen in der Badewanne ein.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige südlich ausgerichtete 11 m<sup>2</sup> große Terrasse, die Ihnen einen wunderbaren Ausblick auf die Umgebung ermöglicht. Zusätzlich sind 2 Parkplätze separat zu erwerben und ein 20 m<sup>2</sup> großer Eigenkeller im Kaufpreis inkludiert.

Verpassen Sie nicht diese einzigartige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder [alexander.schulze@investnest.at](mailto:alexander.schulze@investnest.at).“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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 <2.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap