# 4-Zimmer-Gartenwohnung im 'Four Elements' am Gießhübl, OSTERAKTION bis 31.04. provisionsfrei für den Käufer!

**Objektnummer: 310819**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Gießhüblerstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2372 Gießhübl |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 91,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Garten:** | 114,00 m² |
| **Keller:** | 3,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 32,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 657.800,00 € |
| **Betriebskosten:** | 314,36 € |

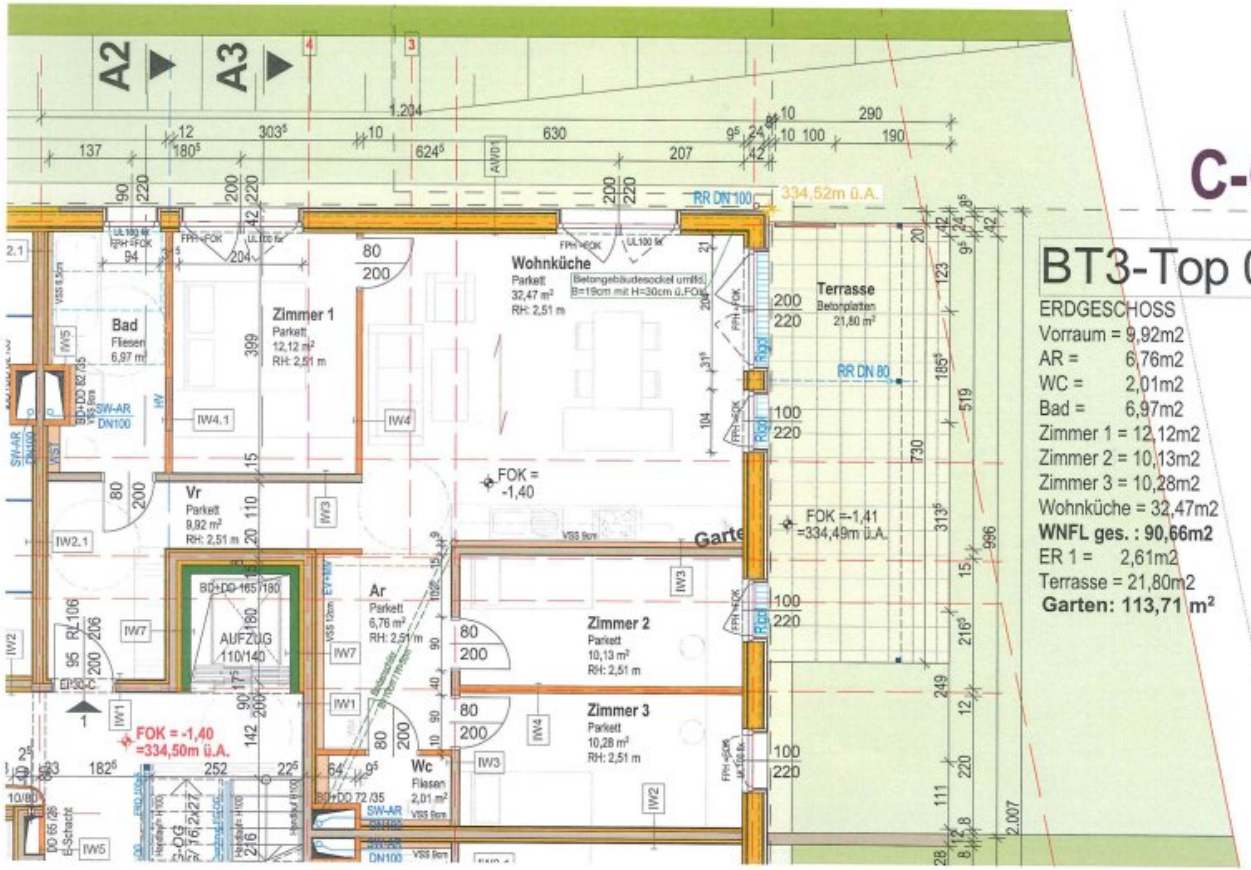
## Ihr Ansprechpartner

**Florian Heckl, MBA**

Friends Immobilien GmbH
Hauptstraße 51
2340 Mödling

T +43 676 48 22 670
H +43 676 48 22 670

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


A2
A3
C-C
334,52m ü.A.
RR DN 100
RR DN 80
Wohnküche
Parkett
32,47 m²
RH: 2,51 m
Betongebäudesockel umfäs.
B=19cm mit H=30cm ü.FOK
Zimmer 1
Parkett
12,12 m²
RH: 2,51 m
Bad
Fliesen
6,97 m²
Vr
Parkett
9,92 m²
RH: 2,51 m
Ar
Parkett
6,76 m²
RH: 2,51 m
Zimmer 2
Parkett
10,13 m²
RH: 2,51 m
Zimmer 3
Parkett
10,28 m²
RH: 2,51 m
Wc
Fliesen
2,01 m²
Terrasse
Betonplatten
21,80 m²
AUFZUG
110/140
FOK = -1,40
FOK = -1,40
=334,50m ü.A.
FOK =-1,41
=334,49m ü.A.
Garte
BT3-Top 01
ERDGESCHOSS
Vorraum = 9,92m2
AR = 6,76m2
WC = 2,01m2
Bad = 6,97m2
Zimmer 1 = 12,12m2
Zimmer 2 = 10,13m2
Zimmer 3 = 10,28m2
Wohnküche = 32,47m2
WNFL ges. : 90,66m2
ER 1 = 2,61m2
Terrasse = 21,80m2
Garten: 113,71 m²

# Objektbeschreibung

Die Erstbezug 4-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich im Bauteil 3 der "Four Elements" und erstreckt sich über rund 91m² Fläche für modernes und komfortables Wohnen.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem großzügigen Vorzimmerbereich Flur empfangen, der Sie direkt in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Die bodentiefen Fenster sorgen hier für viel Tageslicht. Die Küche müsste noch eingebaut werden. Der Garten ist jedoch das Highlights dieser Wohnung. Er lädt  zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Das Schlafzimmer ist der perfekte Ort zum Entspannen und Ausruhen. Das Tageslicht Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt ebenfalls zum Entspannen ein. Zwei weitere Wohnräume für Kinder oder Arbeit runden das attraktive Angebot dieser Wohnung ab.

Mit der Wohnung gelangt ein kleines Kellerabteil mit zum Verkauf, ein Garagenplatz könnte extra angekauft werden.

Eine gute Verkehrsanbindung ist durch den nahegelegenen Bus sowie den Autobahnanschluss gegeben. Auch die Versorgung mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist hier optimal.

Gerne stelle ich Ihnen diese attraktive Wohnung persönlich vor, meine Telefonnummer lautet 0676/48 22 670!

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

Jetzt Wohnkredit sichern

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**
Schule <750m
Kindergarten <750m
Höhere Schule <3.750m

Universität <10.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.250m

**Sonstige**
Bank <1.250m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.750m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <4.250m
Bahnhof <2.750m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap