

**2-Zimmer-Wohnung im 'Four Elements'....OSTERAKTION  
bis 31.04. provisionsfrei für den Käufer!**



**Objektnummer: 310759**

**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:	67,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 32,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,74
Kaufpreis:	525.500,00 €
Betriebskosten:	180,21 €
USt.:	18,02 €

## Ihr Ansprechpartner

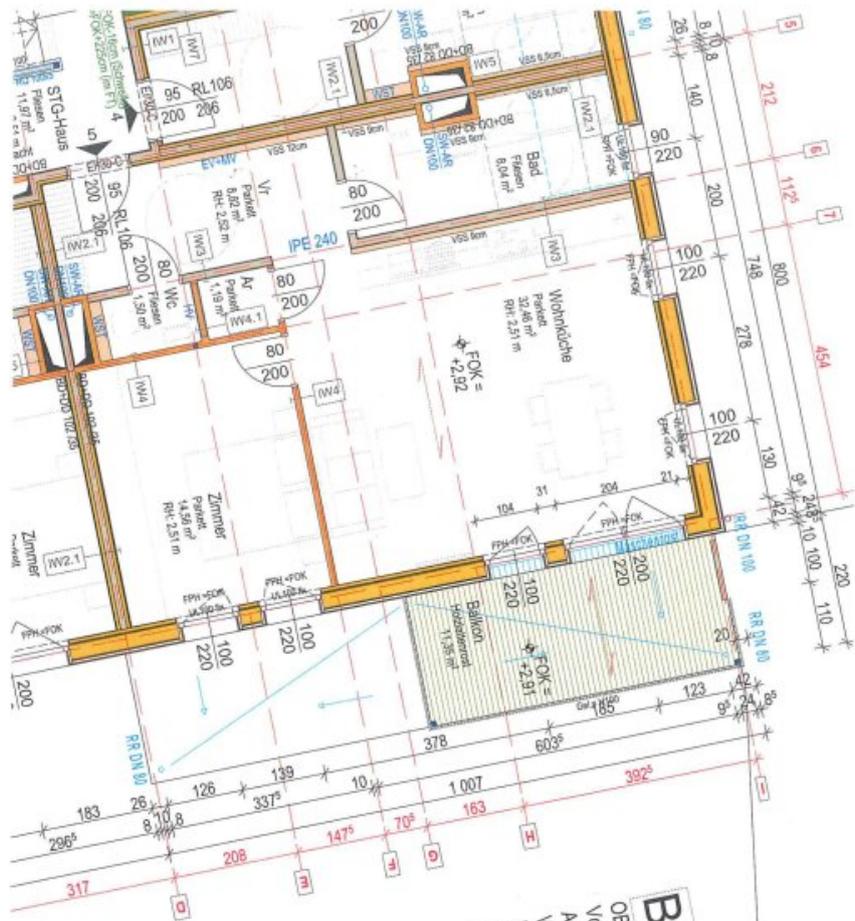


**Florian Heckl, MBA**

Friends Immobilien GmbH  
Hauptstraße 51  
2340 Mödling

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





**BT-1-Top 05**  
**OBERGESCHOSS**  
 Vorraum = 0,82m<sup>2</sup>  
 RR = 1,19m<sup>2</sup>  
 WC = 1,50m<sup>2</sup>  
 Bad = 8,04m<sup>2</sup>  
 Zimmer = 14,56m<sup>2</sup>  
 Wohnküche = 32,46m<sup>2</sup>  
 MNFL ges.: 66,57m<sup>2</sup>  
 ER 5 = 2,22m<sup>2</sup>  
 Balkon = 11,35m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Die Erstbezug 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 1. Etage mit Lift und ermöglicht Ihnen auf rund 67m<sup>2</sup> Fläche ein 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 angrenzende Balkon ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein.

Das Schlafzimmer ist der perfekte Ort zum Entspannen und Ausruhen. Das angrenzende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zu entspannten Bädern ein.

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](tel:+4369917260427) oder [alexander.schulze@investnest.at](mailto: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