Moderne 3-Zimmer-Wohnung + 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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,56
Kaufpreis:	560.000,00 €
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

immo company
HAAS & URBAN IMMOBILIEN

immo company
HAAS & URBAN IMMOBILIEN
www.immo-company.at
Monika Renner
0699 / 184 100 81
monika.renner@immo-company.at
Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!
Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region
Wir geben Menschen ein neues Zuhause
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

Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

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.

immo company HAAS & URBAN IMMOBILIEN

www.immo-company.at

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

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese moderne und gepflegte **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 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

Eichenparkettboden 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, Wohnraumläuftungsanlage, 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