Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus in idyllischer Lage in Gießhübl - Ihr neues Zuhause

Objektnummer: 1325

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	1920
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m²
Heizwärmebedarf:	225,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,42
Kaufpreis:	1.350.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

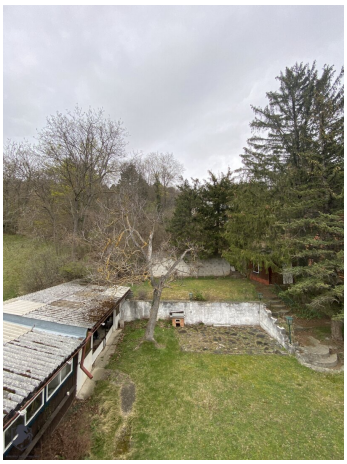
Ihr Ansprechpartner

Udo Bereswill

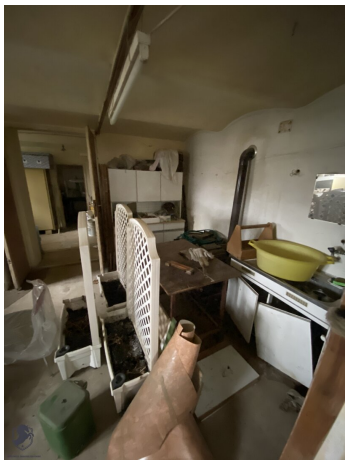
Bereswill Immobilien GmbH
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2
3430 Tulln an der Donau

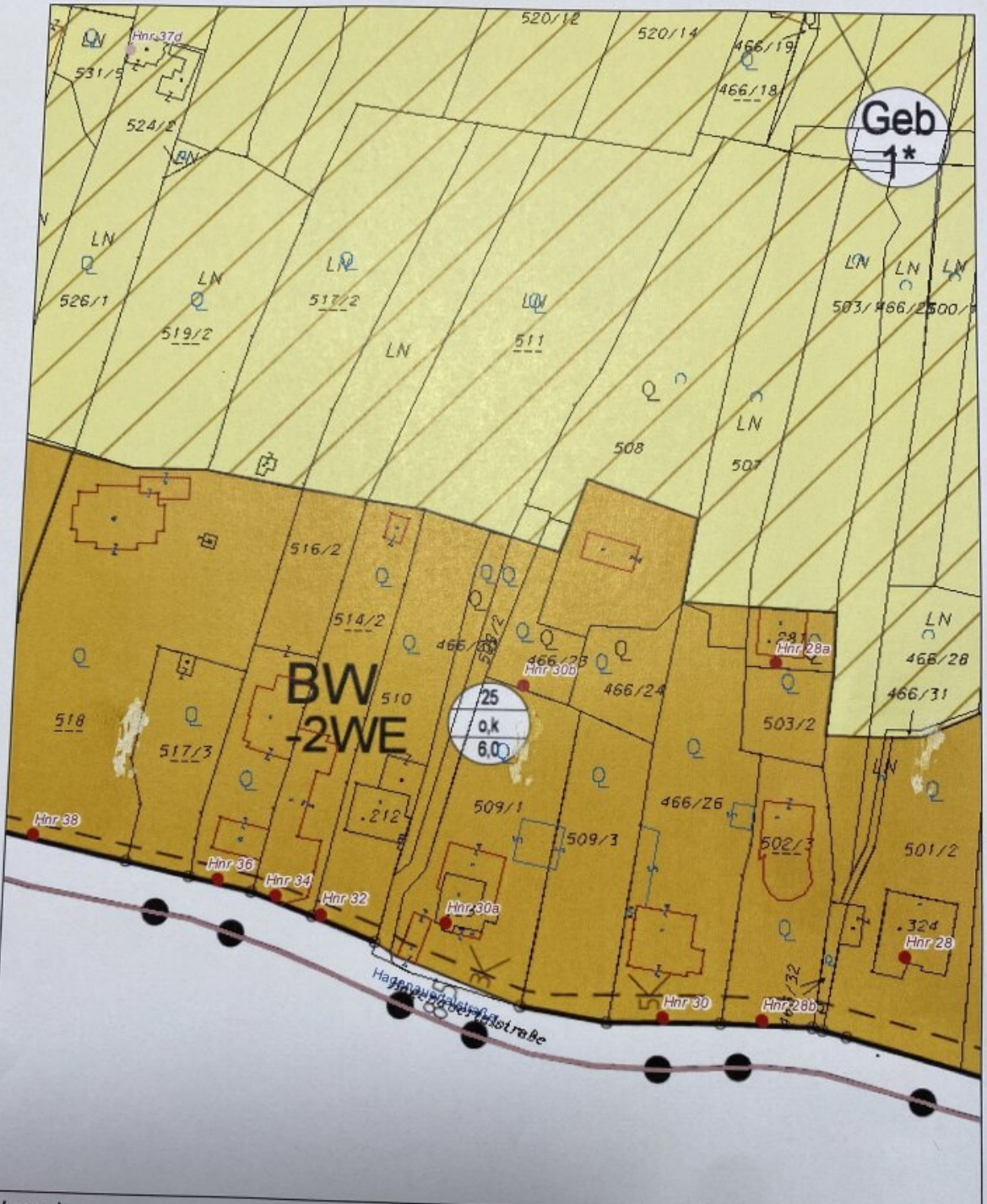
T +43 (0) 227265679
H +43 (0) 6648775410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



HAUT
FRAGILE
HAUT





Lageplan

Gemeinde Gießhübl
2372 Gießhübl, Hauptstraße 73
Tel: 02236 264 64
e-Mail: gemeindeamt@giesshuebl.noe.gv.at

N

Plotdatum: 30.03.2023
Maßstab (im Original): 1:1 000
Erstellt durch Anwender:
Stefan Biegler_Gießhübl

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen
HWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

0 12.5 25 50 Meter

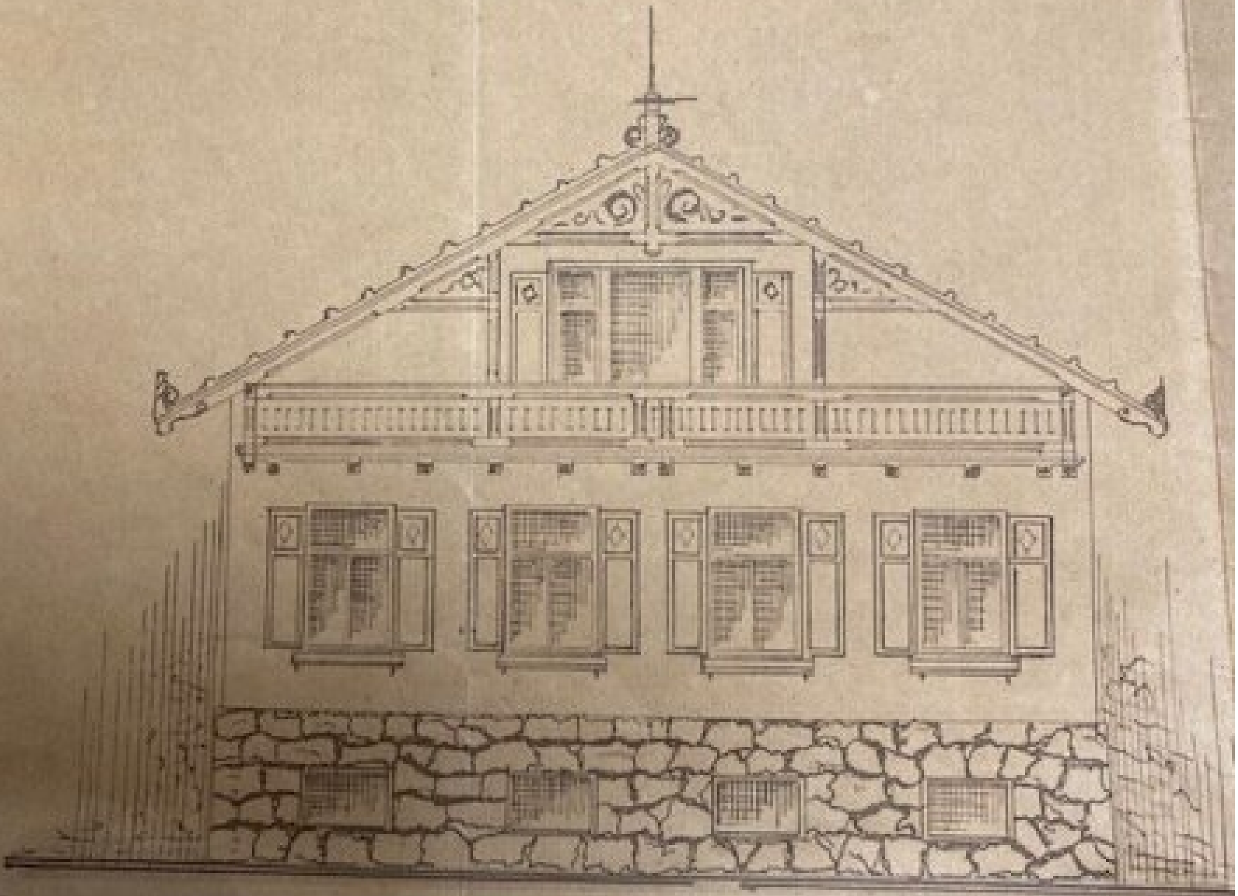
Hagenauertalstraße
466/26
509/1
509/3
466/23
466/24
503/2
502/3
501/2
501/1
466/28
466/29
466/31
466/32
507/1
507/4
500/3
489/3
486/1
483/1
483/2
485/1
485/2
484
490
491
492
510
514
514/2
516/1
516/2
517/3
518
526/3
528/2
533/1
539
540
517
510/2
LN

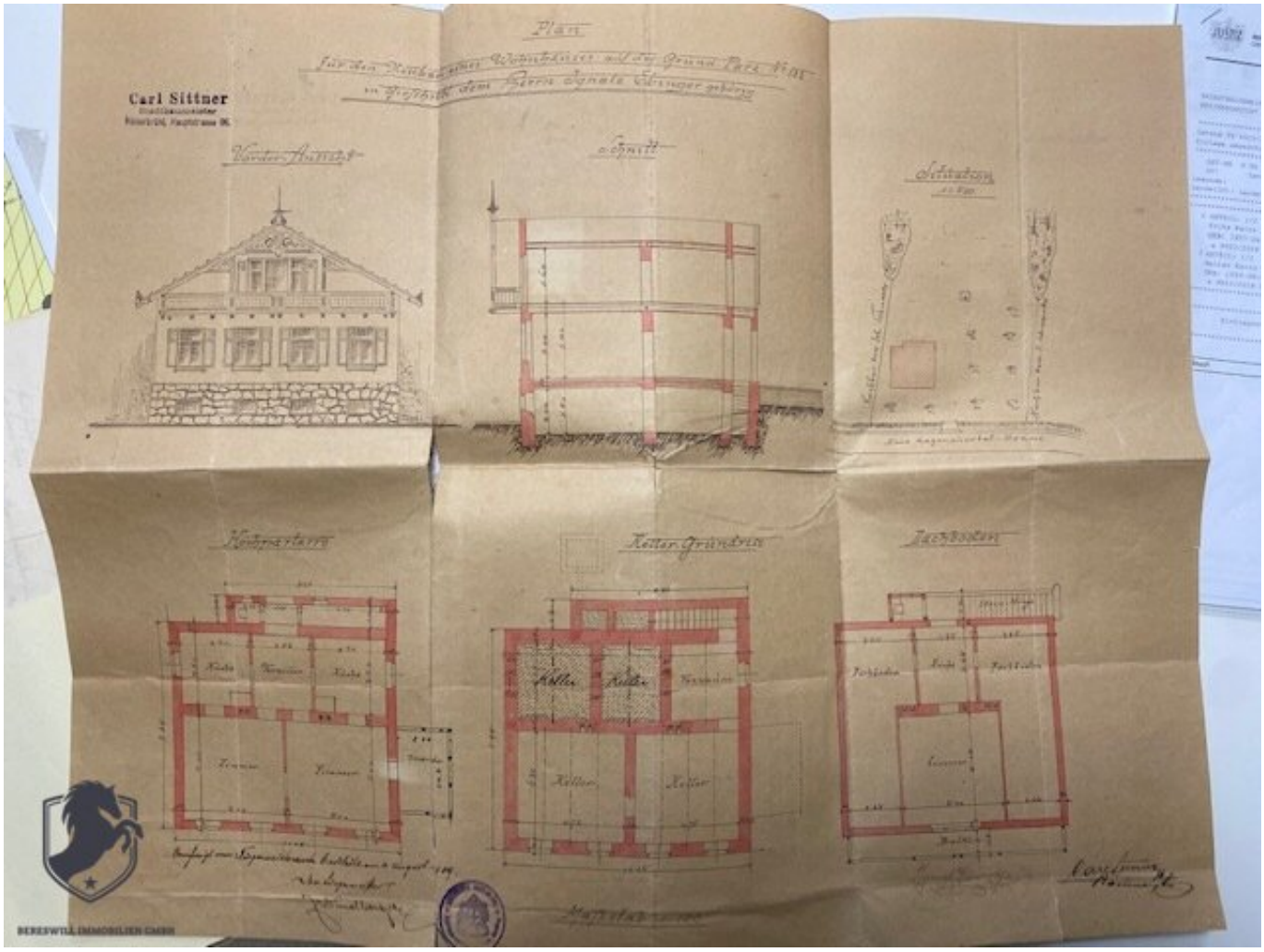
für den Neubau e

in Gießhübl

Carl Sittner
Stadtbaumeister
Hinterbrühl, Hauptstrasse 98.

Vorder-Ansicht

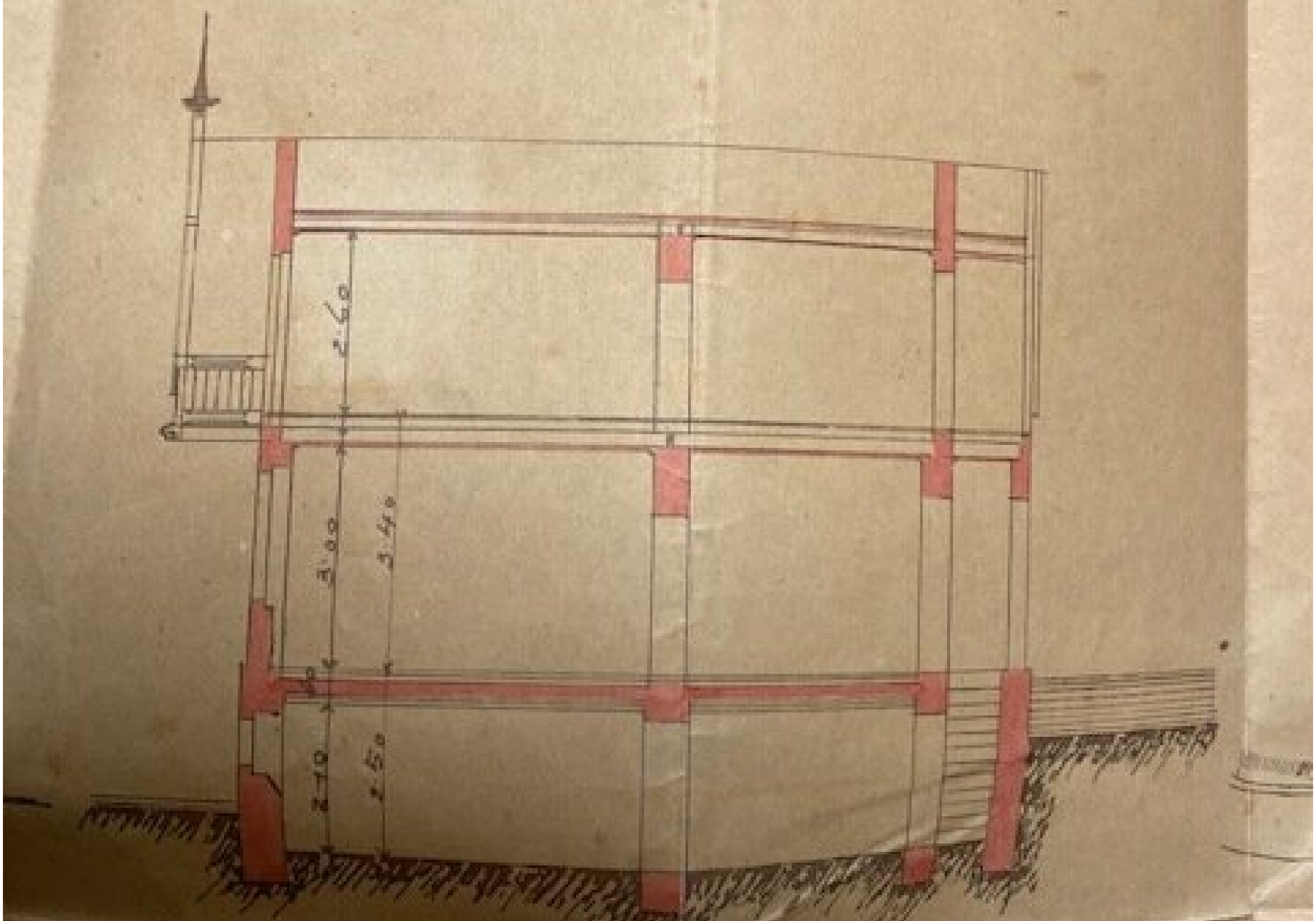


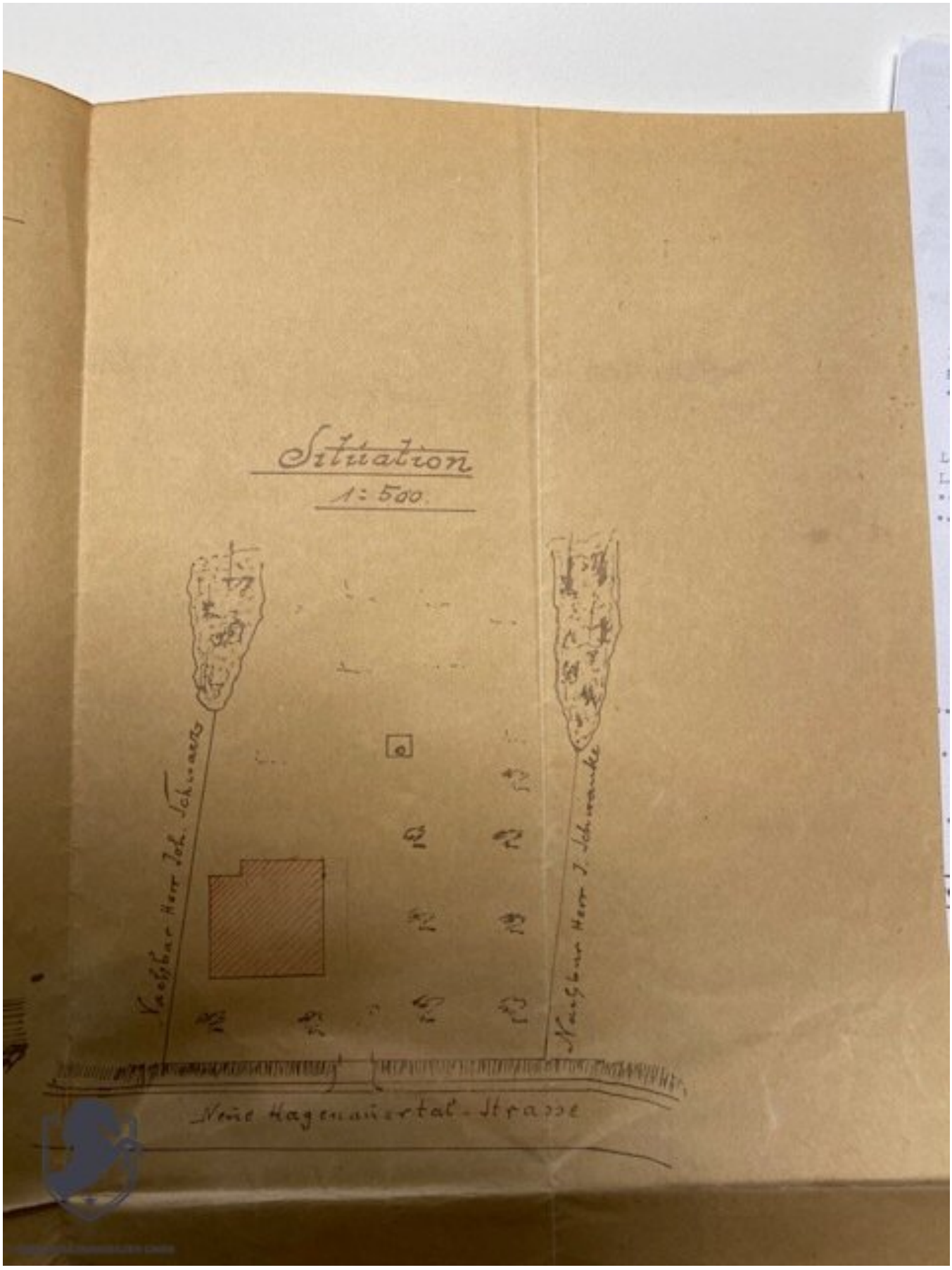

Plan
Carl Sittner
Vorder-Ansicht
Schnitt
Situation
Keller-Grundriss

Plan

...ubau eines Wohnhauses auf der Grund. Parz. No. 512
...schrift dem Herrn Ignatz Ebinger gehörig.

Schnitt




Situation
1:500
Nachbar Herr Jos. Schwarz
Nachbar Herr J. Schwanke
Neue Hagenauertal-Strasse

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach dem perfekten Zuhause für Ihre Familie? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der idyllischen Gemeinde Gießhübl in Niederösterreich befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus, das zum Verkauf steht. Mit einer Wohnfläche von 200m² bietet es ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Der Kaufpreis von 1.450.000,00 € ist aufgrund der Lage und Größe dieses Objektes mehr als angemessen.

Das Haus befindet sich in einem massiven Zustand und bietet somit eine solide Basis für Ihre zukünftigen Wohnträume. Obwohl es renovierungsbedürftig ist, bietet es Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche in die Gestaltung des Hauses einfließen zu lassen. So können Sie Ihr Traumhaus nach Ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen gestalten.

Villa aus dem Jahr ca. 1920 ist unterkellert und absolut trocken!

Das Fundament kann als sehr gut bezeichnet werden.

Da wir von einer Kernsanierung ausgehen müssen wird hier nahezu nur der Grundstückspreis aufgerufen.

Grundstück oberhalb, welches steil nach oben verläuft ist gewidmet als Landwirtschaft.

Es handelt es sich um zwei zusammenhängende Grundstücke

Untere Grundstück 1425 m²

Oberhalb - Hanglage 1136 m²

Geheizt wird das Haus mit Ölöfen und Heizkörper, wie es früher üblich war.

Ergo ist keine Zentralheizung verbaut!

Brunnen ist vorhanden, auf Funktion konnte dieser

nicht geprüft werden.

Bitte entnehmen Sie ihren ersten Eindruck den Fotos.

Bauland Wohngebiet bis zwei Einheiten 25 % verbaubare Fläche möglich auf den 1425 m²

Sollte Interesse bestehen, freue ich mich auf eine Besichtigung

Neben der ruhigen Lage in Gießhübl bietet das Haus auch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und der Autobahnanschluss ist ebenfalls schnell erreichbar. Somit sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und können auch problemlos größere Städte wie Wien erreichen.

Auch die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Supermarkt oder Bäckerei - alles ist schnell und bequem zu erreichen. Dies ermöglicht Ihnen ein entspanntes und unbeschwertes Leben in Ihrem neuen Zuhause.

Das Haus selbst überzeugt durch seinen einzigartigen Charme und seine großzügige Raumaufteilung. Es verfügt über mehrere Zimmer, die individuell als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden können. Auch ein großer Wohnbereich, eine geräumige Küche und ein stilvolles Badezimmer sind vorhanden. Zusätzlich bietet das Haus auch einen Keller und einen Dachboden, die Ihnen zusätzlichen Stauraum bieten.

Besonders hervorzuheben ist auch der Garten, der zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Hier können Sie sich entspannen und die Natur genießen. Auch für Ihre Kinder bietet der Garten viel Platz zum Spielen und Toben.

Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie sind, die Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen, dann ist dieses Einfamilienhaus in Gießhübl die perfekte Wahl. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Objektes und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumhaus präsentieren zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <4.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap