

**3-Zimmer-Wohnung + 2 Balkone Eigentumshit um nur  
291.000 €**



**Objektnummer: 310464**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Hauptstraße                      |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2372 Gießhübl                    |
| Baujahr:                      | 1977                             |
| Zustand:                      | Teil_vollsanziert                |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 79,83 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 90,95 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 2                                |
| Keller:                       | 6,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 107,00                         |
| Kaufpreis:                    | 291.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 3.199,56 €                       |
| Betriebskosten:               | 200,95 €                         |
| USt.:                         | 22,80 €                          |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Renditeberechnung inklusive 10% Kaufnebenkosten und geschätzten 30.000 € Sanierungskosten.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Beneder**

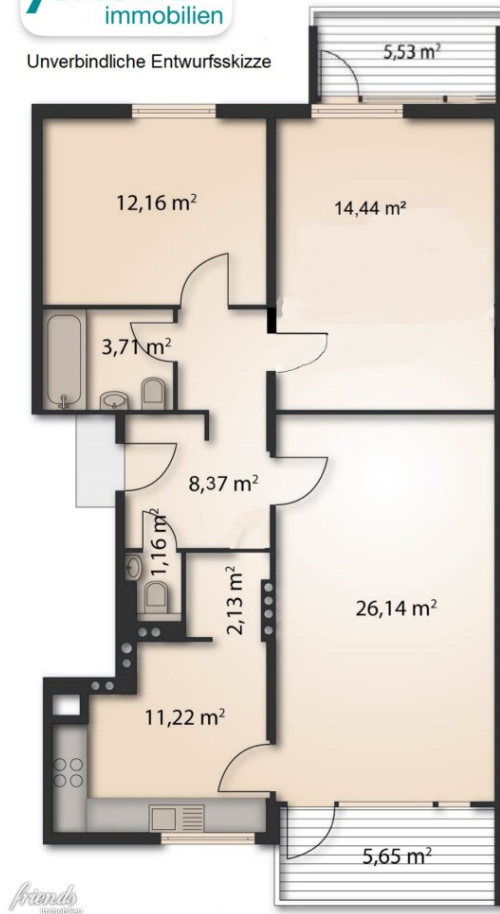
Friends Immobilien GmbH  
Hauptstraße 51  
2340 Mödling

T +43 681 204 514 27  
H +43 681 204 514 27

Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

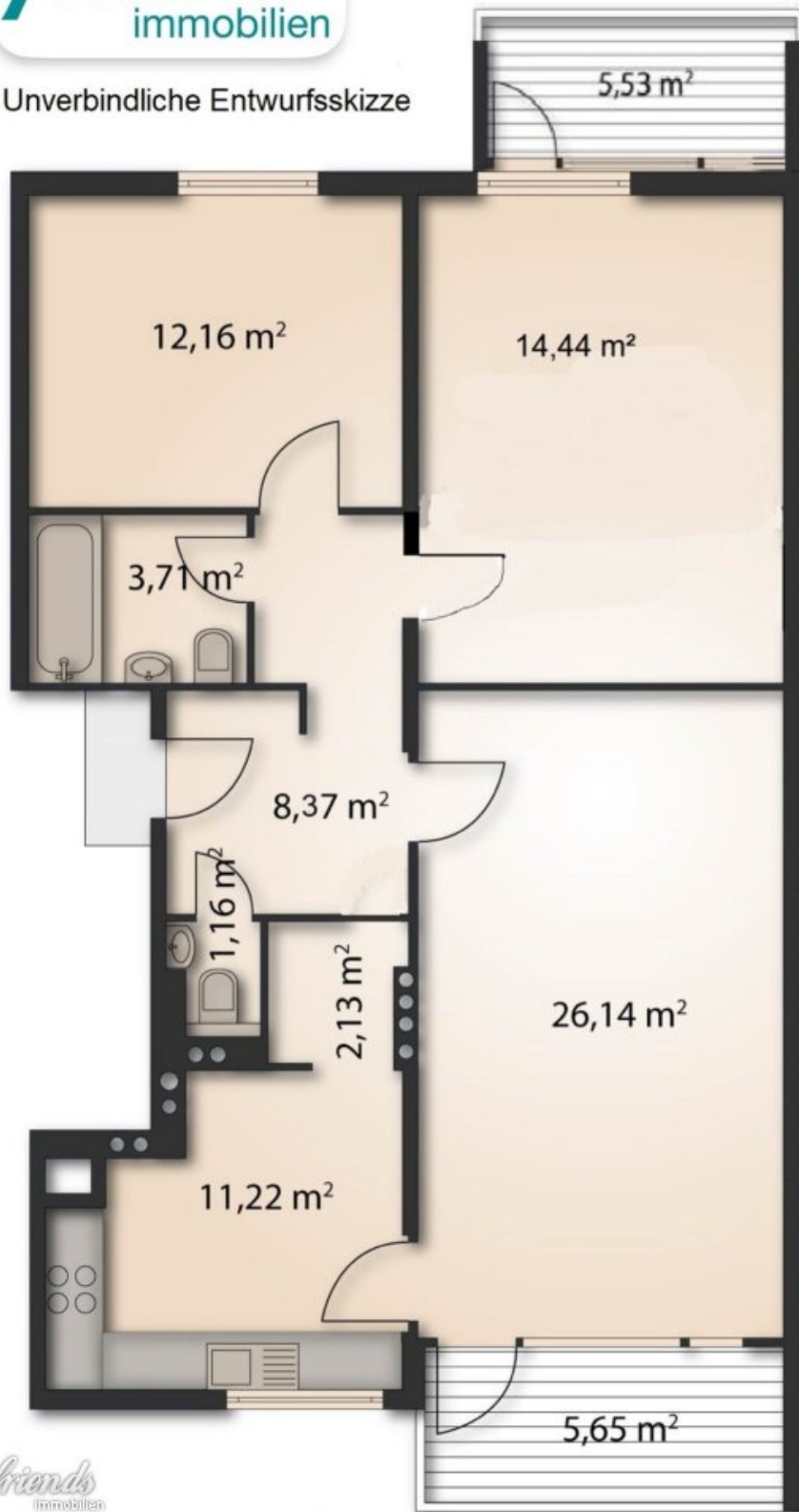


Unverbindliche Entwurfsskizze



gungstermin zur





## Objektbeschreibung

Diese sonnige Wohnung befindet sich im 2. Stock ohne Lift an einer der beliebtesten Adressen am Gießhübl.

Mit ein wenig Geschick können Sie sich hier ein wunderschönes Domizil zu einem vernünftigen Preis schaffen.

Die Wohnung wurde bereits geräumt und wartet nun darauf, von den neuen Besitzern verschönert zu werden.

Eine geschickte Raumaufteilung sowie die wunderschöne Aussicht Richtung Wien und in den grünen Gartenbereich machen

zukünftige Investitionen lohnenswert. Diese Immobilie eignet sich besonders für Kleinfamilien/Pärchen sowie für Anleger!

### **Raum/Flächenaufteilung: 3-Zimmer-Wohnung 79,83 m<sup>2</sup> (ohne Loggia) 2. Stock ohne Lift**

- Eingangsbereich/Vorraum 8,37 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 2,08 m<sup>2</sup>
- WC 1,16 m<sup>2</sup>
- Bad 3,71 m<sup>2</sup>
- Zimmer **1** 12,16 m<sup>2</sup>
- Zimmer **2** 14,44 m<sup>2</sup> mit **Loggia** (Wienblick) **5,53 m<sup>2</sup>**
- Wohnzimmer 26,26 m<sup>2</sup> mit **Loggia** (Grünblick) **5,71 m<sup>2</sup>**
- Küche 11,65 m<sup>2</sup>

- Kellerabteil 2,50 m²

### **Sonstiges:**

- Ausblick Zimmer 2 Richtung Wien Nord/Ost
- Ausblick Wohnzimmer mit großer Glasfläche Richtung Süd/West
- Kunststofffenster mit 2 und 3-fach-Verglasung der Firma Josko neuwertig!
- Ruhelage
- angenehme Nachbarschaft, lediglich 8 Parteien pro Wohnblock
- Gasetagenheizung
- Sanierungsbedürftig, Möblierung bis auf Küche bereits vollständig geräumt
- Rücklagenstand > 500.000 €

Mögliche Besichtigungstermine erhalten Sie bequem nach Ihrer Anfrage! Herzlichst Martin Bener [0681/20451427](tel:068120451427)

„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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <750m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.750m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <5.250m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <7.000m

Straßenbahn <4.750m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap