

**Ihr Rückzugsort im Grünen – Landhaus-Flair in Gießhübl
nahe Wien**



Objektnummer: 7419/191

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	139,63 m ²
Nutzfläche:	165,35 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	466,00 m ²
Keller:	5,80 m ²
Heizwärmebedarf:	C 79,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	680.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



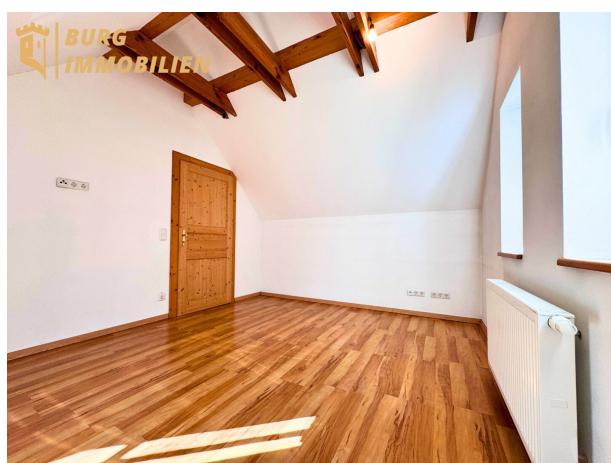
Nina Ferner

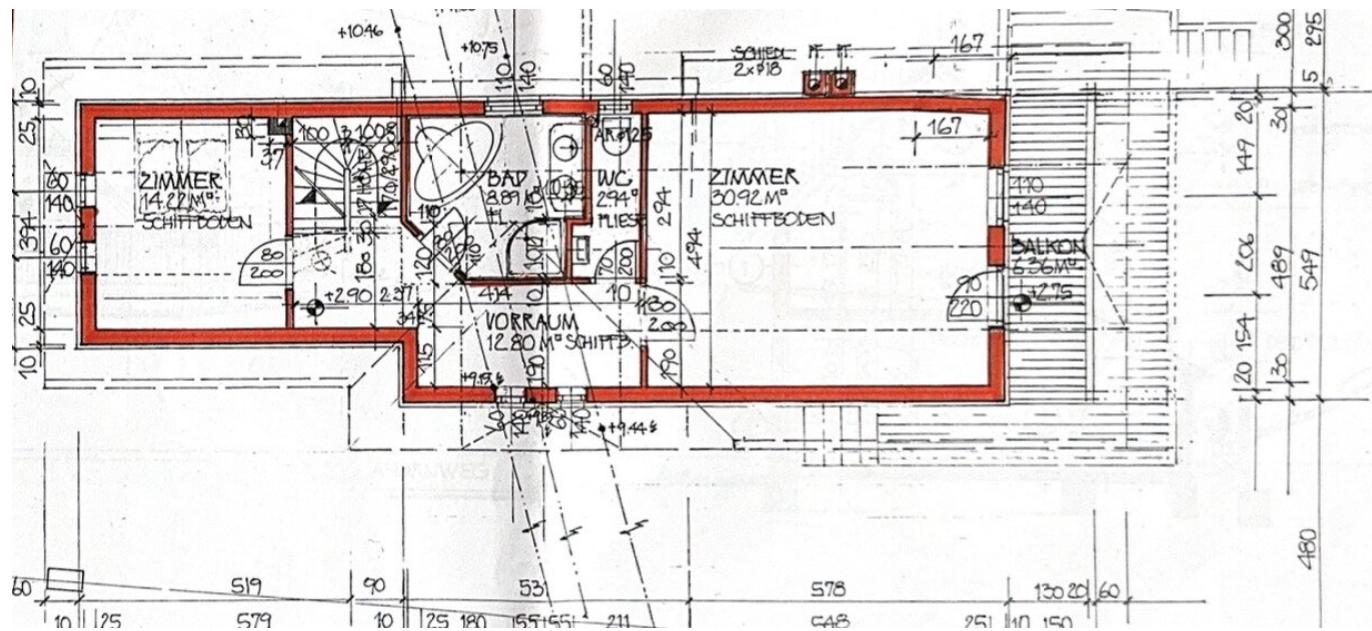
BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188

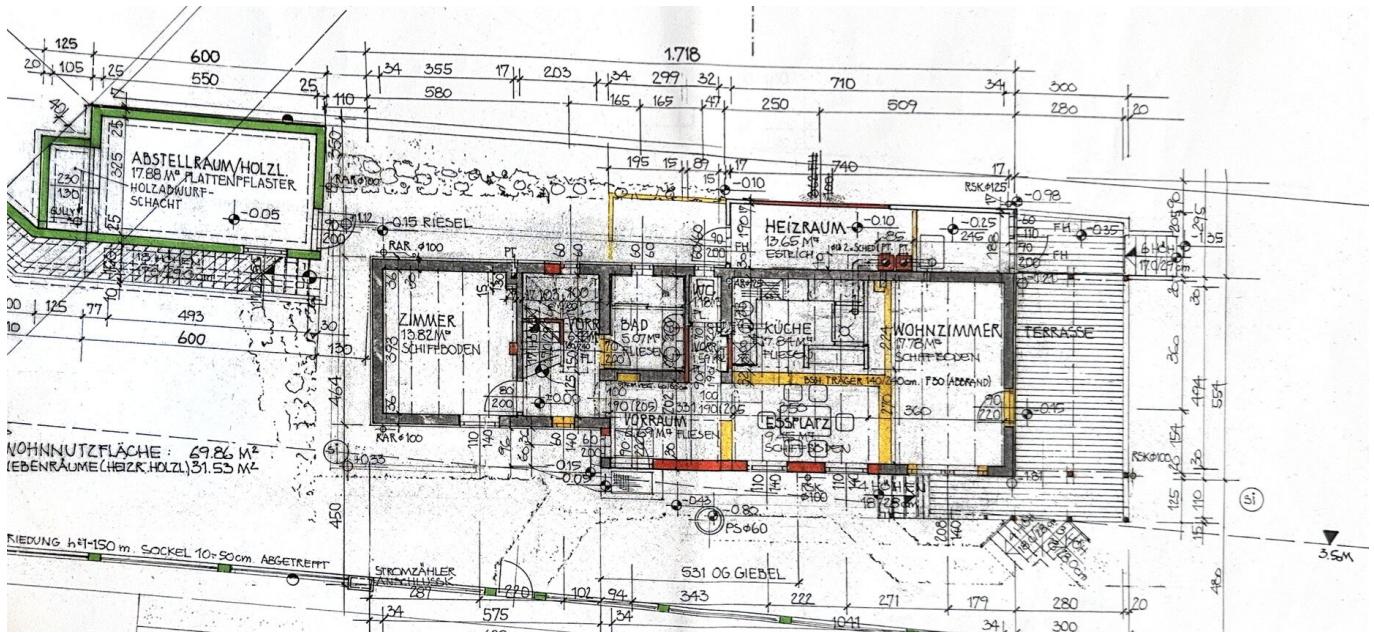


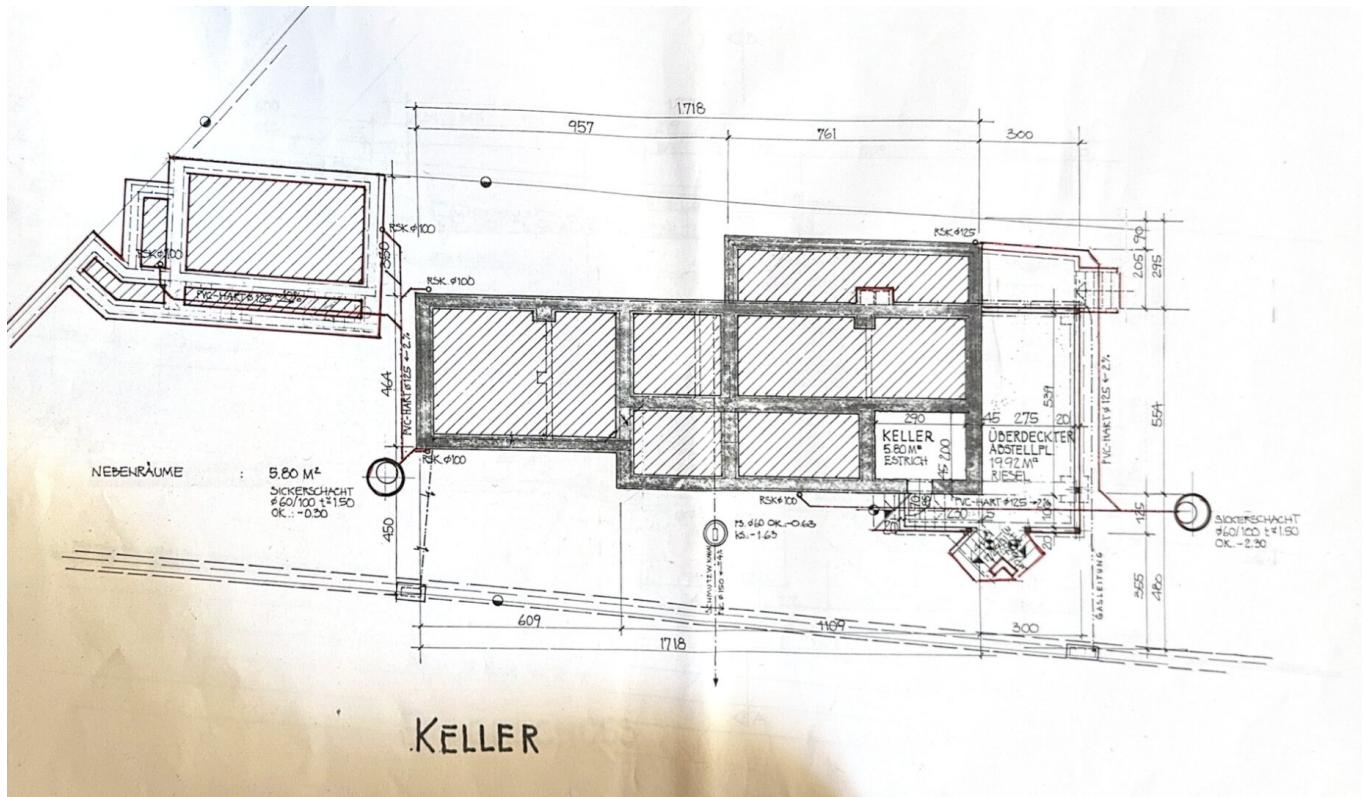












Objektbeschreibung

Dieses liebevoll gepflegte Haus im idyllischen Gießhübel ist mehr als nur ein Zuhause – es ist ein Rückzugsort für alle, die Ruhe, Natur und ein Gefühl von Freiheit suchen. Nur wenige Autominuten von Wien entfernt, genießen Sie hier Entschleunigung mit Blick ins Grüne. Das Haus überzeugt mit einer durchdachten **Raumaufteilung über zwei Etagen** sowie einem großzügigen **Garten mit Altbaumbestand**. Die idyllische **Hanglage** sorgt für eine besondere Wohnatmosphäre, während eine **großzügige Terrasse** und ein **Balkon** zusätzlichen Wohnkomfort bieten.

Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Die gemütlichen Elementen wie Dachschrägen und Kaminanschluss machen das Haus zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf **ein behagliches Wohngefühl in naturnaher Umgebung** legen.

[**Jetzt virtuell besichtigen!**](#)

Highlights auf einen Blick:

- ca. 140 m² Wohnfläche mit Charme & Charakter
- Wunderschöner, sonniger Garten
- Fensterläden & Holzdetails
- gepflegter Zustand – sofort beziehbar
- nur 25 Min. nach Wien, perfekte Anbindung
- direkter Zugang zur Natur & Wanderwegen

Raumaufteilung:

Obergeschoss:

- 2 Schlafzimmer, eines davon besonders großzügig mit direktem Zugang zum Balkon
- Großzügiger Vorräum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Dusche und Fenster
- Separates WC
- Dachschrägen verleihen dem Obergeschoss eine gemütliche Wohnatmosphäre

Erdgeschoss:

- Großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Zusätzliches Zimmer, flexibel nutzbar als Büro oder Gästezimmer
- Großzügiger Eingangsbereich
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Waschmaschinenanschluss im Bereich unterhalb der Treppe
- Fensterläden

Außenbereich

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend mit einem **großen Garten**, der von einem wunderschönen Altbaubestand geprägt ist. Hier wachsen zwei Walnussbäume, zwei Zwetschkenbäume, ein Pfirsichbaum, eine Haselnuss und sogar ein Olivenbaum – ein kleines Naturparadies! Die großzügige Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein. **Hinweis:** Die Nähe zur Autobahn bedeutet, dass man im Garten **Hintergrundgeräusche** wahrnimmt.

Ausstattung & Besonderheiten

- **Massivbauweise (Ziegel) mit Vollwärmeschutz** – hervorragende Dämmung für niedrige Energiekosten
- **Kunststofffenster mit Isolierverglasung von Josko** & 2 Velux-Dachflächenfenster
- **Zentralheizung** für feste Brennstoffe oder Gas
- **Fußbodenheizung** in allen Nassräumen sowie im Vorzimmer des Erdgeschosses
- **Teilunterkellerung** mit Stein- und Betonbauweise
- **Blitzschutzanlage** für zusätzliche Sicherheit
- **Kamine** – ideal für einen Kaminofen oder zusätzliche Heizoptionen

Kostenaufstellung:

Gas: 4x jährlich - EUR 111,--

Strom: 4x jährlich - EUR 75.60,--

Wasser: 4x jährlich - EUR 59.00,--

Gemeinde Abgaben: 4x jährlich - EUR 228.01,--

Rauchfangkehrer: 1x jährlich - EUR 120,--

Dieses Einfamilienhaus vereint ländlichen Wohnkomfort mit einer gemütlichen und einladenden Atmosphäre. Mit großzügigen Wohnräumen, einer lichtdurchfluteten Wohnbereich und einem traumhaften Garten ist dieses Haus ideal für Familien oder all jene, die sich eine ruhige Wohnumgebung mit viel Grün wünschen.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposes Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Klinik <4.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <4.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m

Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap