Einfamilienhaus in Gießhübel – Ein Rückzugsort mit Charakter und bezauberndem Garten

Objektnummer: 7419/191

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,63 m²
Nutzfläche:	165,35 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	466,00 m²
Keller:	5,80 m²
Heizwärmebedarf:	C 79,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	730.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

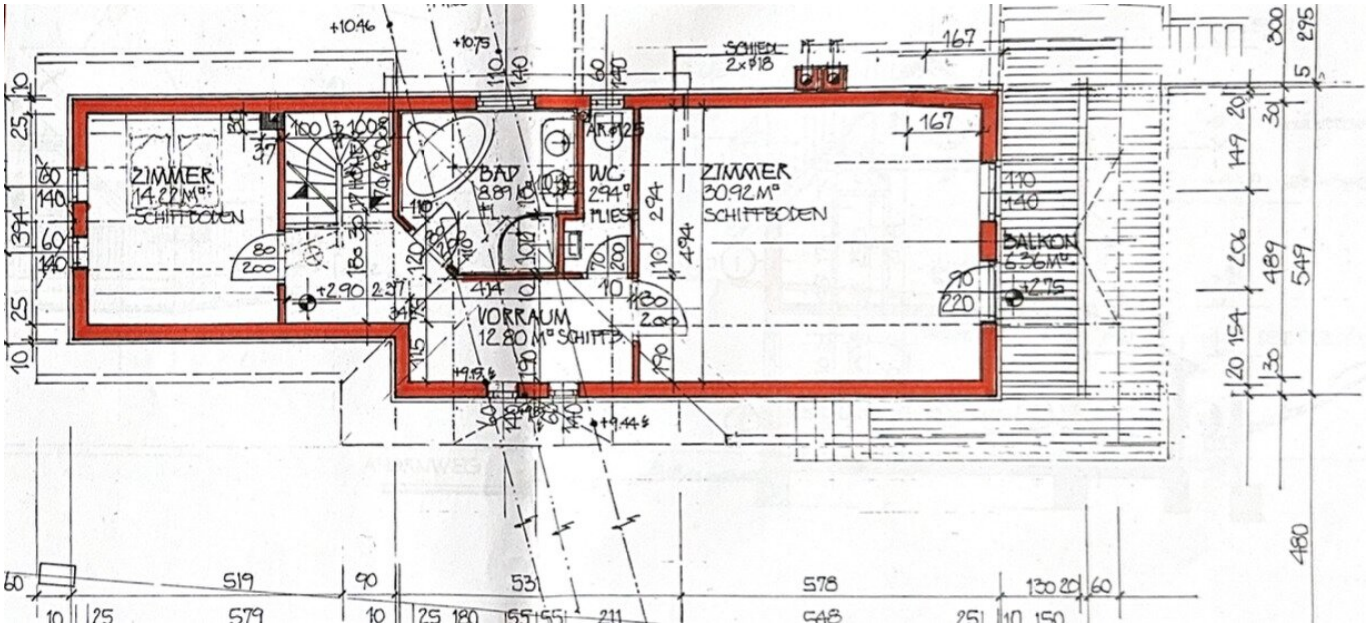
BURG
IMMOBILIEN

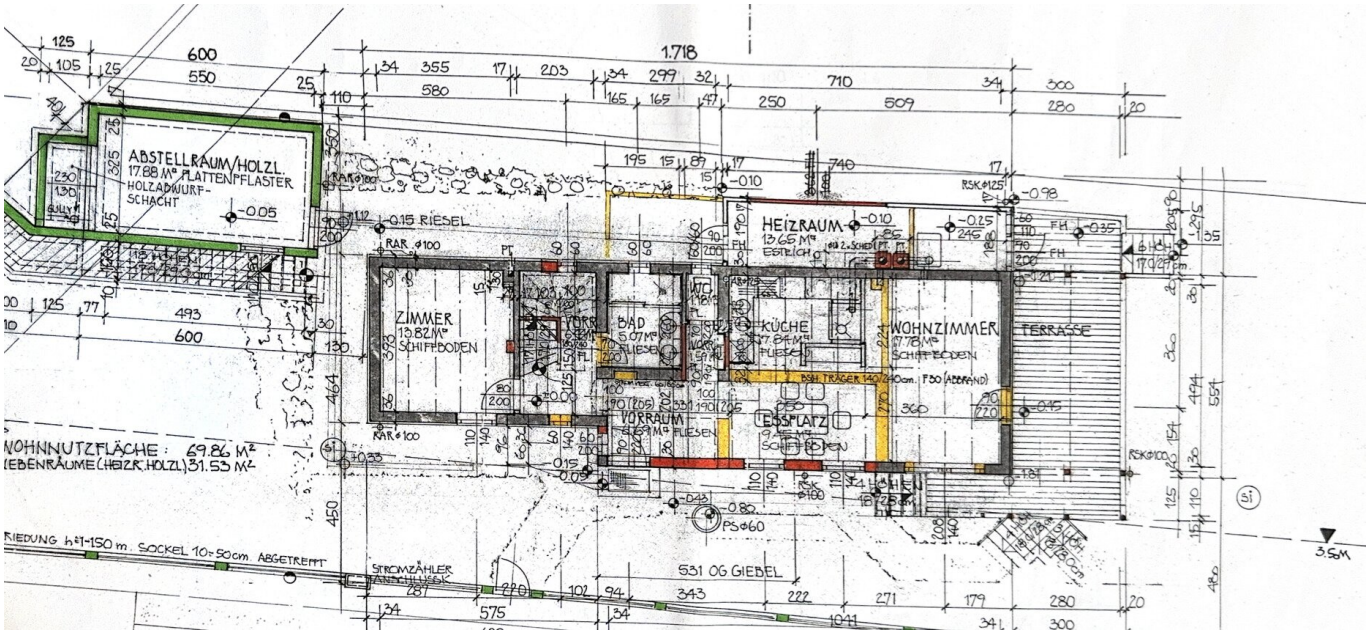
BURG
IMMOBILIEN

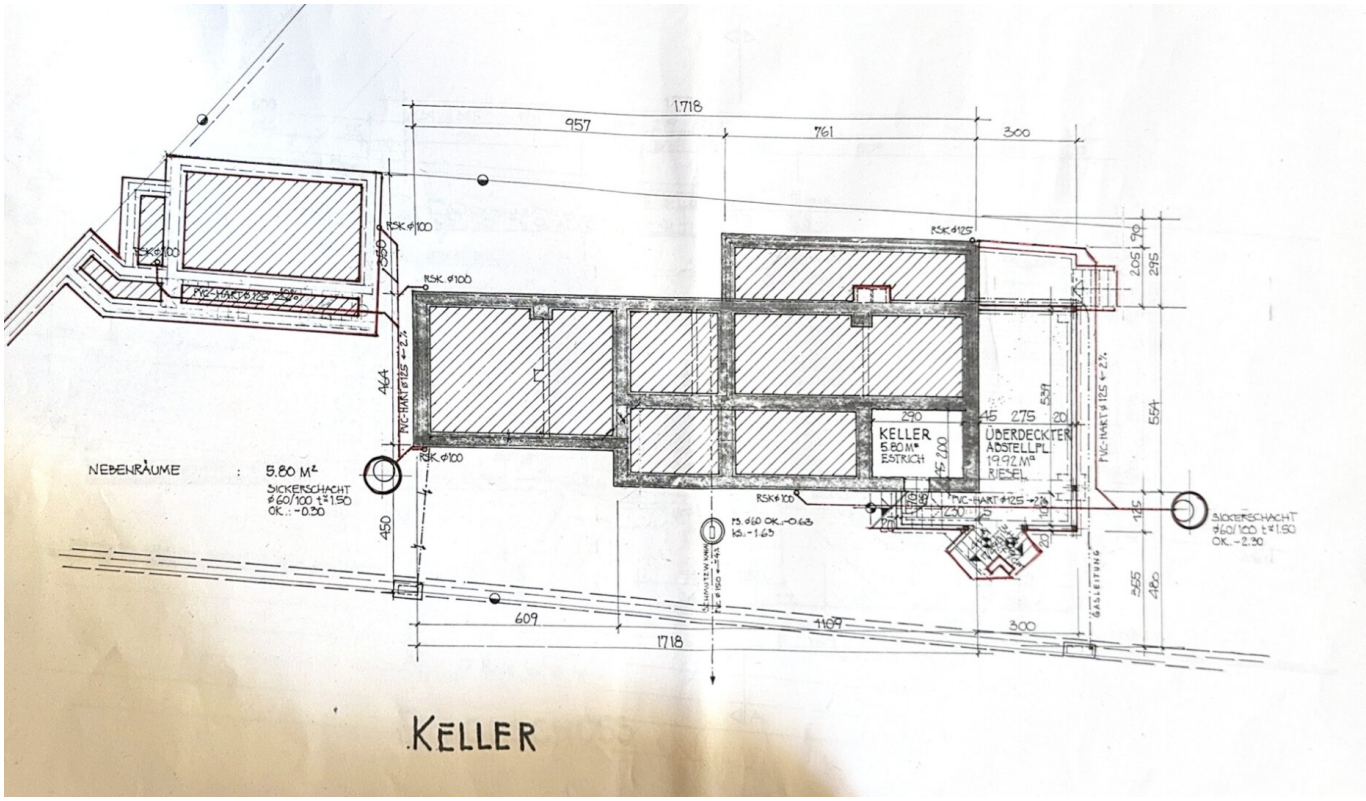
BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN


ZIMMER
14.22 M²
SCHIFFBODEN
BAD
8.89 M²
WC
2.94 M²
FLIES
ZIMMER
30.92 M²
SCHIFFBODEN
BALKON
6.36 M²
VORRAUM
12.80 M² SCHIFFB.
SCHIEDL
2×Ø18
+10.46
+10.75
+2.90
+2.75
+9.44
+9.15
519
578
579
548
480
549
489


ABSTELLRAUM/HOLZL.
17.88 M² PLATTENPFLASTER
HOLZABWURF-
SCHACHT
-0.05
-0.15 RIESEL
HEIZRAUM
13.65 M²
ESTRICH
ZIMMER
13.82 M²
SCHIFFBODEN
BAD
5.07 M²
FLIESEN
KÜCHE
17.84 M²
FLIESEN
WOHNZIMMER
17.78 M²
SCHIFFBODEN
TERRASSE
VORRAUM
ESSPLATZ
WOHNNUTZFLÄCHE: 69.86 M²
(EBENRÄUME (HEIZR. HOLZL.) 31.53 M²
RIEDUNG h=1-150 m. SOCKEL 10-50 cm. ABGETREFFT
STROMZÄHLER
531 OG GIEBEL
PS Ø60
3.5 M


1718
957
761
300
RSK ⌀100
RSK ⌀125
PVC-HART ⌀125 ← 2%
464
450
NEBENRÄUME : 5.80 M²
SICKERSCHACHT
⌀60/100 t=1.50
OK.: -0.30
KELLER
5.80 M²
ESTRICH
ÜBERDECKTER
ABSTELLPL.
19.92 M²
RIESEL
290
45
275
20
539
554
205
295
90
125
355
480
GASLEITUNG
PS. ⌀60 OK.: -0.63
KS.: -1.63
SCHMUTZWASSER
PVC ⌀150 ← 3.4%
609
1109
300
1718
KELLER

Objektbeschreibung

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!

Raumaufteilung:

Obergeschoss:

- 2 Schlafzimmer, eines davon besonders großzügig mit direktem Zugang zum Balkon
- Großzügiger Vorraum 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 Altbaumbestand 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.

Für weitere Detailfragen oder die Vereinbarung zu einem Besichtigungstermin, stehen wir Ihnen sehr gerne unter info@burgimmo.at oder telefonisch unter +43 660 922 77 16 **zur Verfügung!**

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