

# **Einfamilienhaus in Gießhübl – Ihr Traum vom Eigenheim wartet!**



**Objektnummer: 8437/71**

**Eine Immobilie von Axiom Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	142,77 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	229,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	612,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	86,45 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 80,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,46
<b>Kaufpreis:</b>	720.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Daniel Walter**

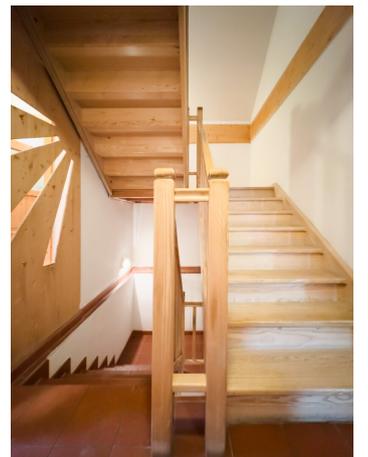
Axiom Immobilien GmbH  
Wipplingerstraße 1  
1010 Wien

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







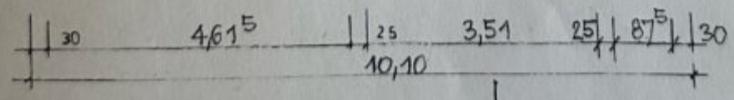
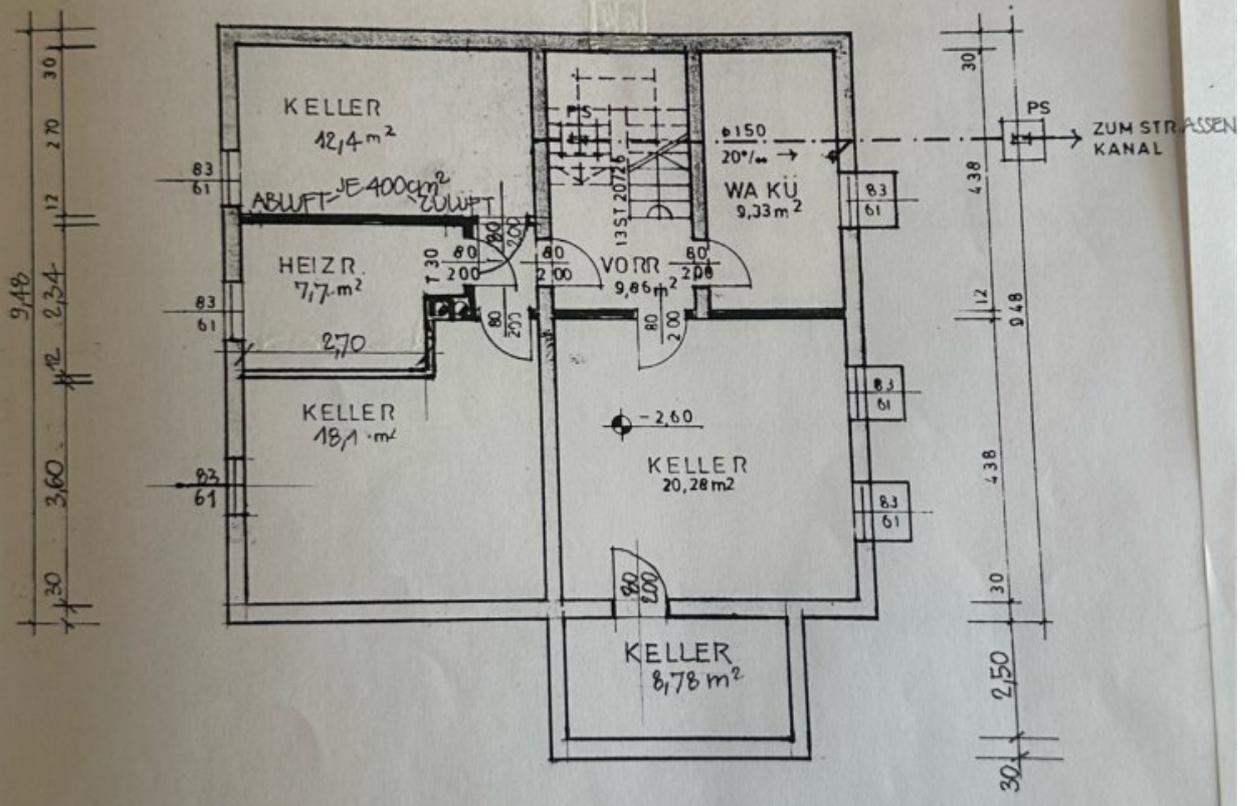
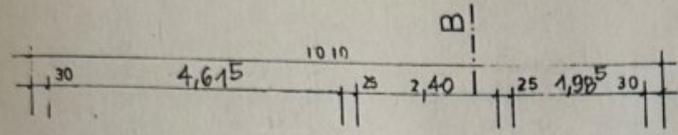








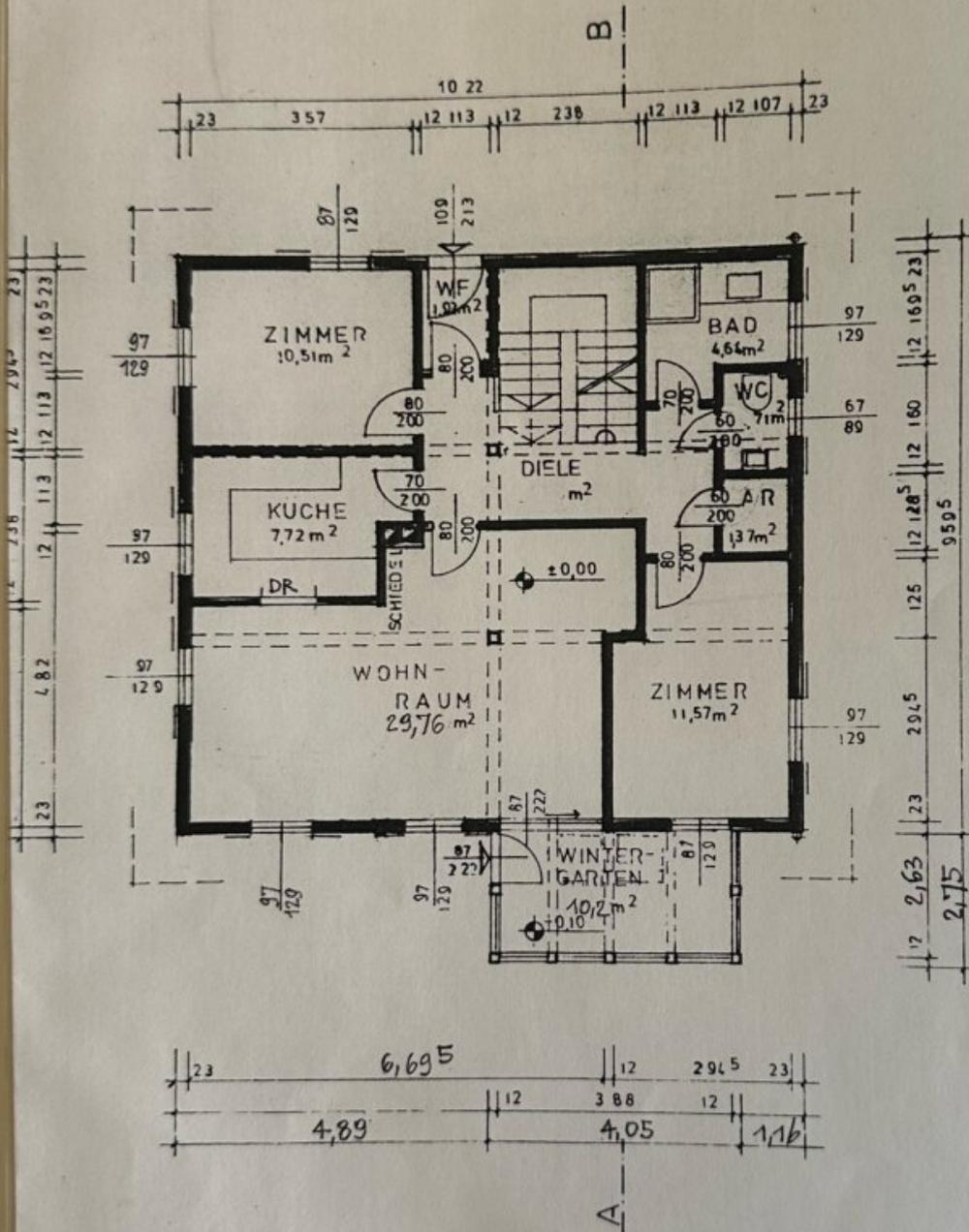
KELLER M 1:100



A

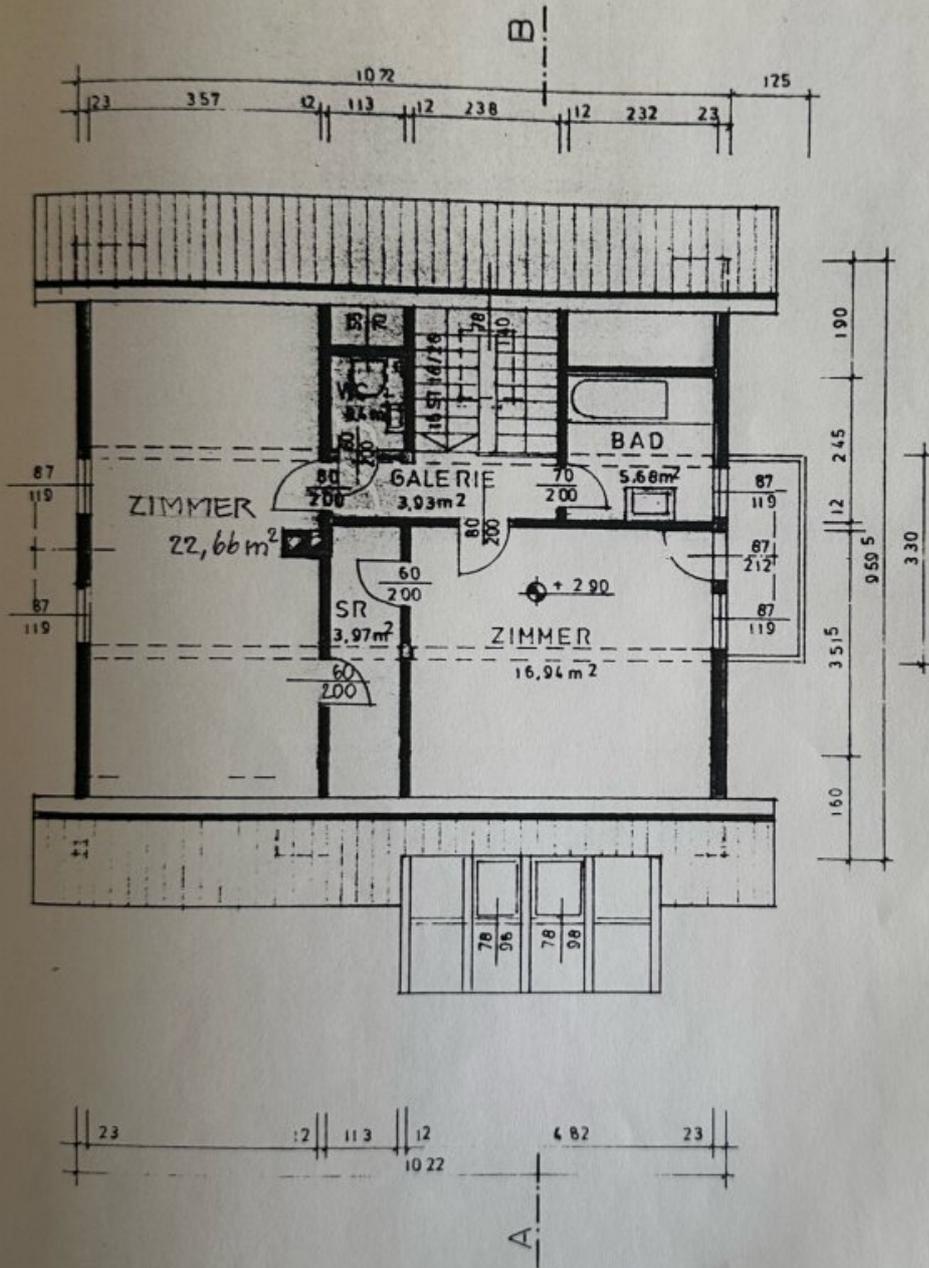
ERDGESCHOSS M 1:100

VERBAUTE FLÄCHE: 109,2 m<sup>2</sup>  
 WOHNNUTZFLÄCHE: 87,75 m<sup>2</sup>



# DACHGESCHOSS M 1:100

WOHNNUTZFLÄCHE 55,0 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in Gießhübl, einem charmanten Ort im Wiener Speckgürtel der Ihnen die perfekte Kombination aus ländlichem Flair und urbaner Anbindung bietet. Dieses Familienidyll wartet darauf, von Ihnen zu neuem Leben erweckt zu werden. Hier wohnen Sie in einem ruhigen, familienfreundlichen Umfeld und profitieren dennoch von einer ausgezeichneten Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Der Garten und der Balkon laden dazu ein, die frische Luft und den herrlichen Grünblick zu genießen. Im eigenen Garten entspannen, während die Kinder im Freien spielen. Die Möglichkeiten sind schier endlos!

Mit einer großzügigen Fläche von 142,77 m<sup>2</sup> bietet dieses sanierungsbedürftige Haus ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnträume. Ob Sie eine Familie gründen oder einfach nur mehr Raum für Ihre Hobbys und Interessen benötigen – hier finden Sie die ideale Grundlage. Die fünf Zimmer ermöglichen Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Die Lage ist ein weiterer großer Vorteil dieser Immobilie. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Busse und den nahen Autobahnanschluss gelangen Sie schnell und unkompliziert ins nahegelegene Wien. Gleichzeitig finden Sie in der Nähe alles, was Sie für den Alltag benötigen.

Nutzen Sie die Chance, dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus zu Ihrem ganz persönlichen Traumhaus zu machen. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie die Räumlichkeiten nach Ihren Vorstellungen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Gießhübl wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap