

## **Altvilla am Gießhübl – 773 m<sup>2</sup> mit Potenzial zum Verlieben!**



Vorderansicht mit Pool

**Objektnummer: 1088**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Art:</b>              | Haus - Villa                             |
| <b>Land:</b>             | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2372 Gießhübl                            |
| <b>Baujahr:</b>          | 1913                                     |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollrenovierungsbed                 |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                                     |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 225,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 250,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 10                                       |
| <b>Bäder:</b>            | 2  |
| <b>WC:</b>               | 3  |
| <b>Terrassen:</b>        | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>G</b> 291,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 645.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Deutsch, MBA, akad. IM.**

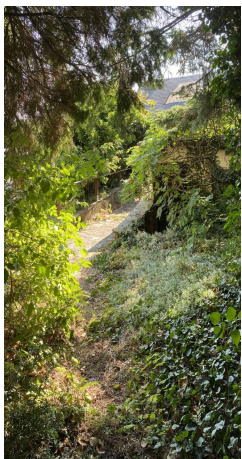
REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstrasse 25  
3400 Klosterneuburg













## Objektbeschreibung

Klein, aber oho – dieses ca. 773 m<sup>2</sup> große Grundstück am Gießhübl ist eine echte Seltenheit. Wer nach einer Lage sucht, die Ruhe, Natur und Stadtnähe perfekt vereint, wird hier fündig. Und das Beste: Für ein Projekt mit Potenzial zahlt man hier nicht die Welt.

Die Altvilla auf dem Grundstück hat ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 10 Zimmer und viel Geschichte in ihren Wänden – ja, sie ist ziemlich renovierungsbedürftig, aber genau das ist ihre Chance. Schon vom Wohnsalon aus bietet sie einen hervorragenden Ausblick, der zeigt, was alles möglich ist. Wer Lust hat, diese „alte Dame“ wieder strahlen zu lassen, kann hier ein echtes Schmuckstück aus Tradition und modernem Wohnkomfort schaffen.

Für visionäre Bauherren eröffnet das Grundstück noch mehr Möglichkeiten: Mit ein bisschen Kreativität lässt sich das Areal optimal nutzen, um zusätzlich individuelle Neubauten oder Erweiterungen zu realisieren – perfekt für alle, die ein Zuhause mit Charakter und gleichzeitig Raum für neue Ideen suchen.

Die Infrastruktur ist am Start: Gas, Wasser, Strom und Kanalanschluss sind vorhanden, die Zufahrt passt perfekt. Wer handwerkliches Herzblut mitbringt, hat hier die Basis für ein Zuhause oder Projekt, das man so schnell nicht vergisst.

### **Lage – Natur pur, nur einen Katzensprung von Wien entfernt**

Gießhübl liegt im Naturpark Föhrenberge – mitten in Ruhe, Grün und Lebensqualität. Gleichzeitig sind es nur rund 20 Kilometer bis in die Wiener City. Wanderungen, Ausflüge in den Lainzer Tiergarten oder gemütliche Stunden im Grünen? Alles direkt vor der Haustür. Kultur, Gastronomie und die Vorteile der Stadt? Nur ein Katzensprung entfernt.

### **Fazit – Unschlagbarer Preis für echte Chancen**

Altvilla, 10 Zimmer, 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche, hervorragender Ausblick – und das alles zum Preis von nur **€ 645.000,-**. Ein Angebot, das man nicht jeden Tag findet. Wer Hand anlegt oder kreativ plant, schafft hier nicht nur ein Zuhause, sondern ein echtes Highlight am Wiener Stadtrand.

Und sollten Sie noch mehr Raum im Garten benötigen, es stehen noch weitere ca. 650 m<sup>2</sup> zur Verfügung, dadurch könnten Sie auch Ihr eigener Nachbar werden.

Wir freuen uns Ihnen dieses interessante Angebot näherbringen zu dürfen und freuen uns auf Ihren Anruf.

Der Preis: € 645.000,-

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 30.06.2026: Statt € 490,-- bis Ende Juni kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <3.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <4.500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap