

## **Barrierefreie Gartenwohnung mit zwei Terrassen und zwei Garagenplätzen - Gießhübl Zentrum**



**Objektnummer: 1504**

**Eine Immobilie von Nitsch & Pajor Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,18 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	125,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	77,09 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,57 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,86
<b>Gesamtmiete</b>	2.297,28 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.630,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.067,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	406,65 €
<b>USt.:</b>	229,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner













  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN





# GIEßHÜBL

## Hauptstraße 80

Wir geben der  
Zukunft  
Raum

Frei finanziert

<b>TOP 2 HAUS 2</b>		<b>Erdgeschoss</b>
<b>Inklusive 1 PKW-Stellplatz in der Tiefgarage und Kellerabteil</b>		<b>4-Zimmer</b>
		<b>122,18 m<sup>2</sup></b>
		<b>Garten</b>
		<b>Terrasse</b>
		<b>Loggia</b>

[www.baugenmoed.at](http://www.baugenmoed.at)

Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft für Mödling reg. Gen.m.b.H.

Ferdinand Buchberger-Gasse 9 / 2340 Mödling / Tel.: 02236/463/DW 01 / Fax: DW 134 / E-Mail: [office@baugenmoed.at](mailto:office@baugenmoed.at)

Büroöffnungszeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag zusätzlich von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr, Dienstag kein Kundenservice



**HAUS 2 EG TOP 2**

RAUMFUNKTION	WNFL	PK-TOP2	GARTEN	BALKON	TERR.	LOGGIA
Vorraum/AR	8,11 m <sup>2</sup>	3,57 m <sup>2</sup>	33,66 m <sup>2</sup>		4,54 m <sup>2</sup>	14,24 m <sup>2</sup>
WC	1,84 m <sup>2</sup>		43,43 m <sup>2</sup>		10,27 m <sup>2</sup>	
Wohnküche	43,87 m <sup>2</sup>					
SR	7,14 m <sup>2</sup>					
Zimmer	14,03 m <sup>2</sup>					
Zimmer	17,31 m <sup>2</sup>					
Zimmer	22,55 m <sup>2</sup>					
Bad	7,33 m <sup>2</sup>					
	<b>122,18 m<sup>2</sup></b>	<b>3,57 m<sup>2</sup></b>	<b>77,09 m<sup>2</sup></b>		<b>14,81 m<sup>2</sup></b>	<b>14,24 m<sup>2</sup></b>

[www.baugenmoed.at](http://www.baugenmoed.at)

**Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft für Mödling reg. Gen.m.b.H.**

Ferdinand Buchberger-Gasse 9 / 2340 Mödling / Tel.: 02236/463/DW 01 / Fax: DW 134 / E-Mail: [office@baugenmoed.at](mailto:office@baugenmoed.at)

Büroöffnungszeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag zusätzlich von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr, Dienstag kein Kundenservice

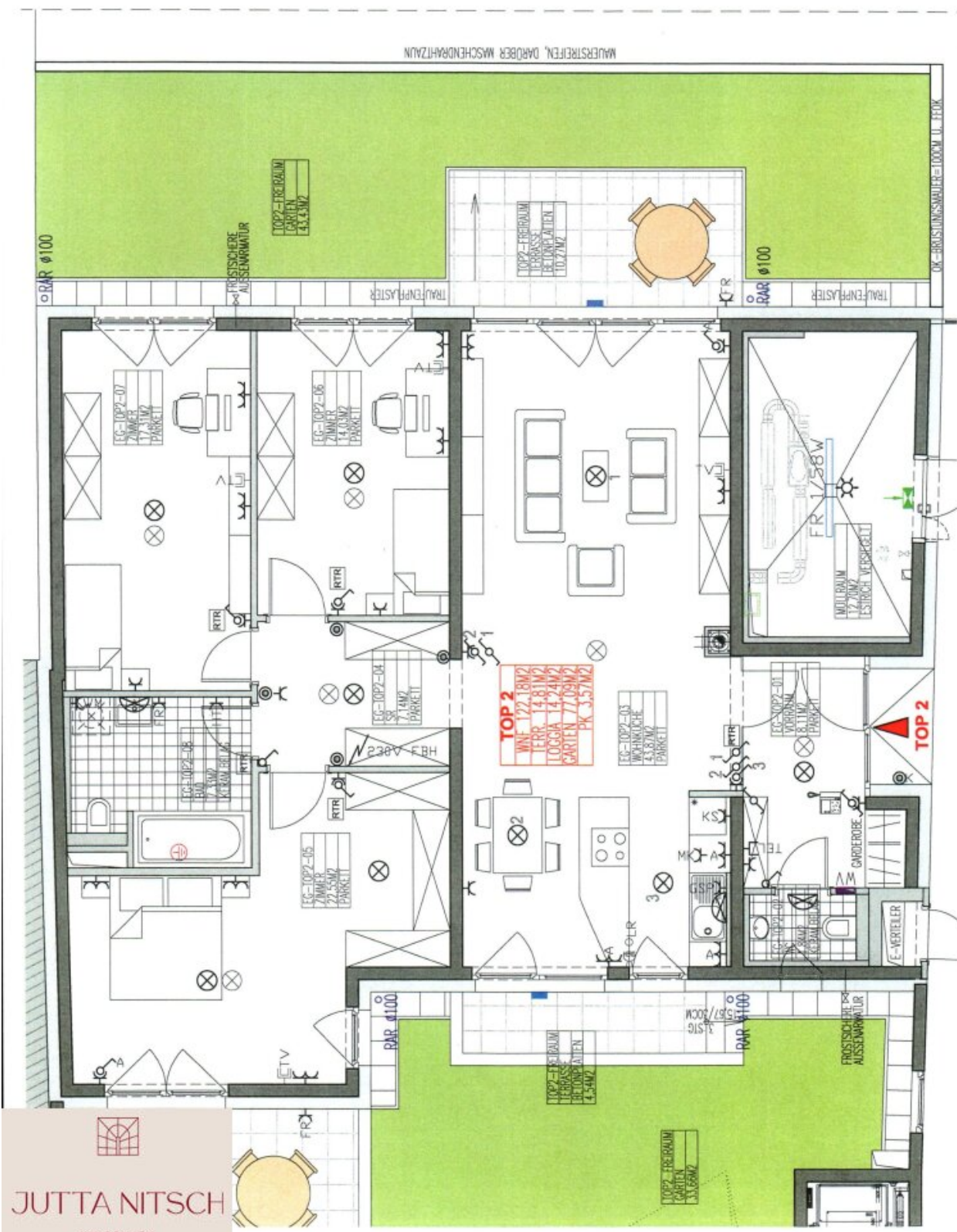




HAUS

HAUS

HAUS



  
**JUTTA NITSCH**  
 IMMOBILIEN

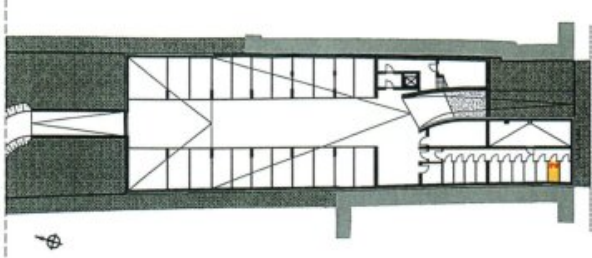


2372 GIESSHÜBEL  
HAUPTSTRASSE 80

### KELLERGESCHOSS

PARTIEKELLER 3,57 m<sup>2</sup>

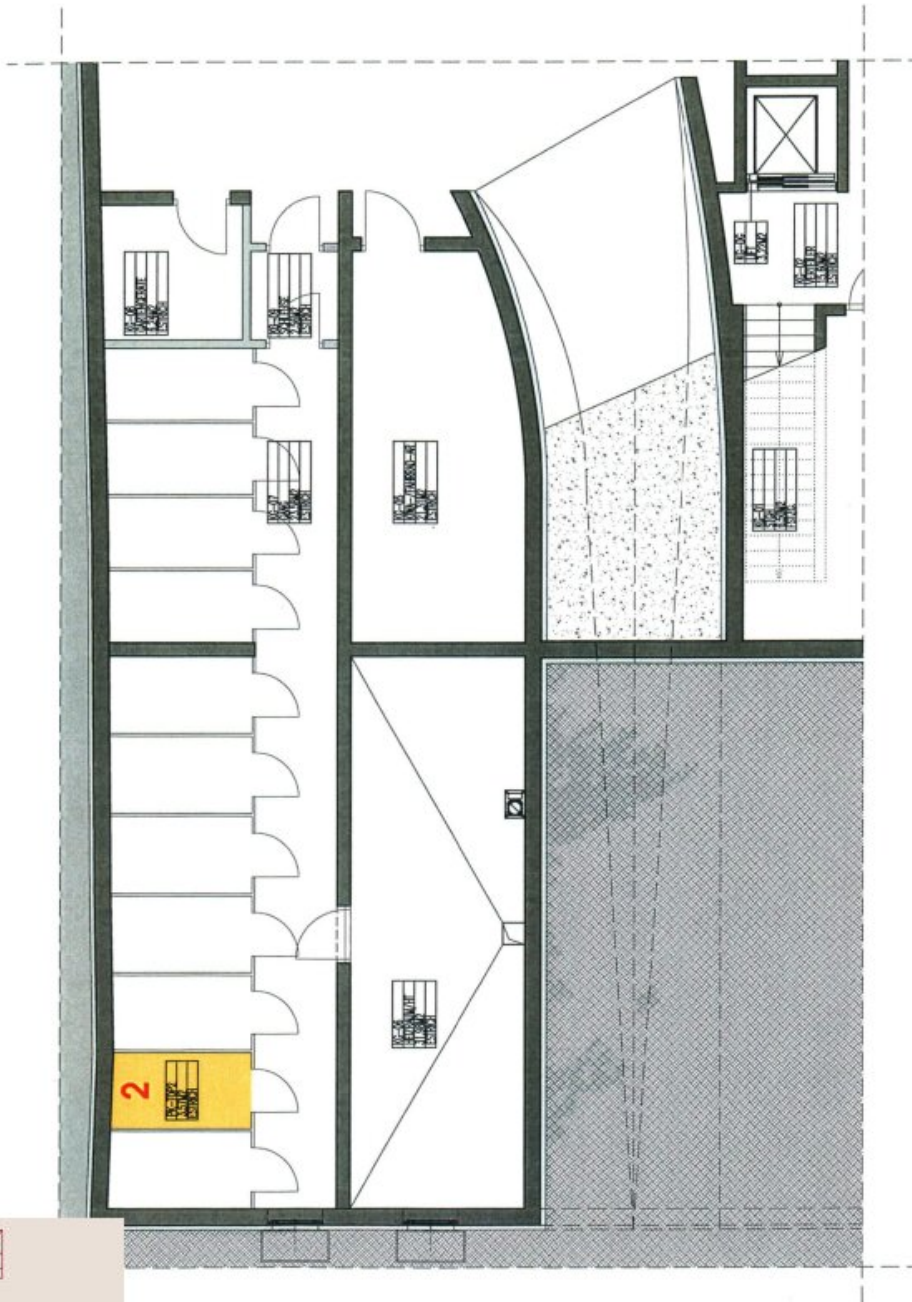
M=1:75 MÄRZ 2013



HAUPTSTRASSE 80



IWAN H. ZELENKA MAG. ARCH.  
AN DER UNIVERSITÄT SÄKUN  
2340 MÖLLERSBURG  
BÜRO: 03274/401177 Fax: 03274/401177/25  
WWW.IHZELENKA.AT



JUTTA NITSCH

IMMOBILIEN



**JUTTA NITSCH**

IMMOBILIEN

IEßHÜBL

Hauptstraße 80

r Lageplan der Wohnhausanlage

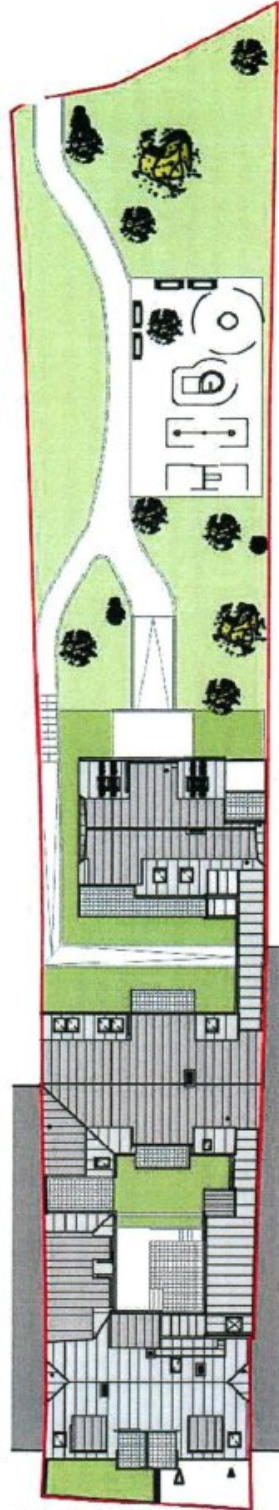


HAUS 3

HAUS 2

HAUS 1

HAUPTSTRASSE 80



o / B

[www.baugenmoed.at](http://www.baugenmoed.at)

Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft für Mödling reg. Gen.m.b.H.

Ferdinand Buchberger-Gasse 9 / 2340 Mödling / Tel.: 02236/463/DW 01 / Fax: DW 134 / E-Mail: [office@baugenmoed.at](mailto:office@baugenmoed.at)

Büroöffnungszeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag zusätzlich von

15.00 Uhr bis 18.00 Uhr; Dienstag kein Kundenservice



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Komfort und Lebensqualität aufeinander treffen! Diese exquisite Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen nicht nur ein behagliches Wohnerlebnis, sondern auch die ideale Umgebung für Familien und Paare, die gerne mit der Natur leben.

Mit großzügigen vier Zimmern ist diese gepflegte Wohnung der perfekte Ort, um sich zu entfalten. Von jedem Zimmer gelangen Sie auf die großzügigen Terrassen bzw. in den Garten. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine einladende Atmosphäre und bieten Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der vom Tischler eingebaute, durchdachte Schrankraum, hier haben Sie Platz für alle Ihre gesamte Bekleidung und müssen sich keine Gedanken über Schränke und Stauraum machen.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass sich sowohl Familienmitglieder als auch Gäste wohlfühlen und der Alltag reibungslos verläuft. Sie fahren nach einem arbeitsreichen Tag in Ihre Tiefgarage, mit dem Lift fahren Sie in das Erdgeschoß und steigen neben Ihrer Wohnungstür aus.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem traumhaften Wohntraum. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Klinik <4.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.500m  
Höhere Schule <5.000m  
Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap