

# ZWEIFAMILIENHAUS IN GRÜN-RUHELAGE MIT GROSSEM GARTEN UND WEITBLICK



**Objektnummer: 1160250**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Wohnfläche:</b>	281,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	138,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,69
<b>Kaufpreis:</b>	999.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Nikolaus Karigl**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 660 45 434 59

H +43 660 45 434 59

F +43 1 35 600 10

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

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





DECUS  
IMMOBILIEN



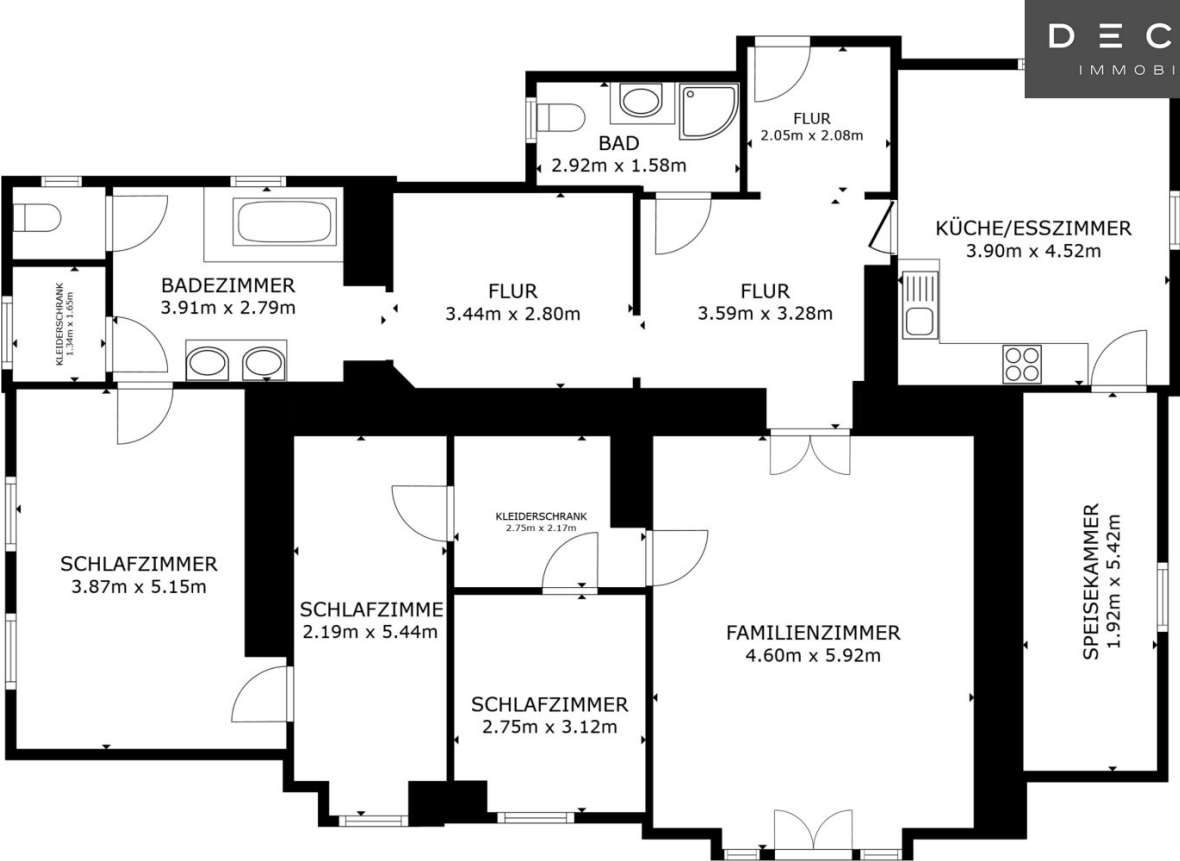
DECUS  
IMMOBILIEN

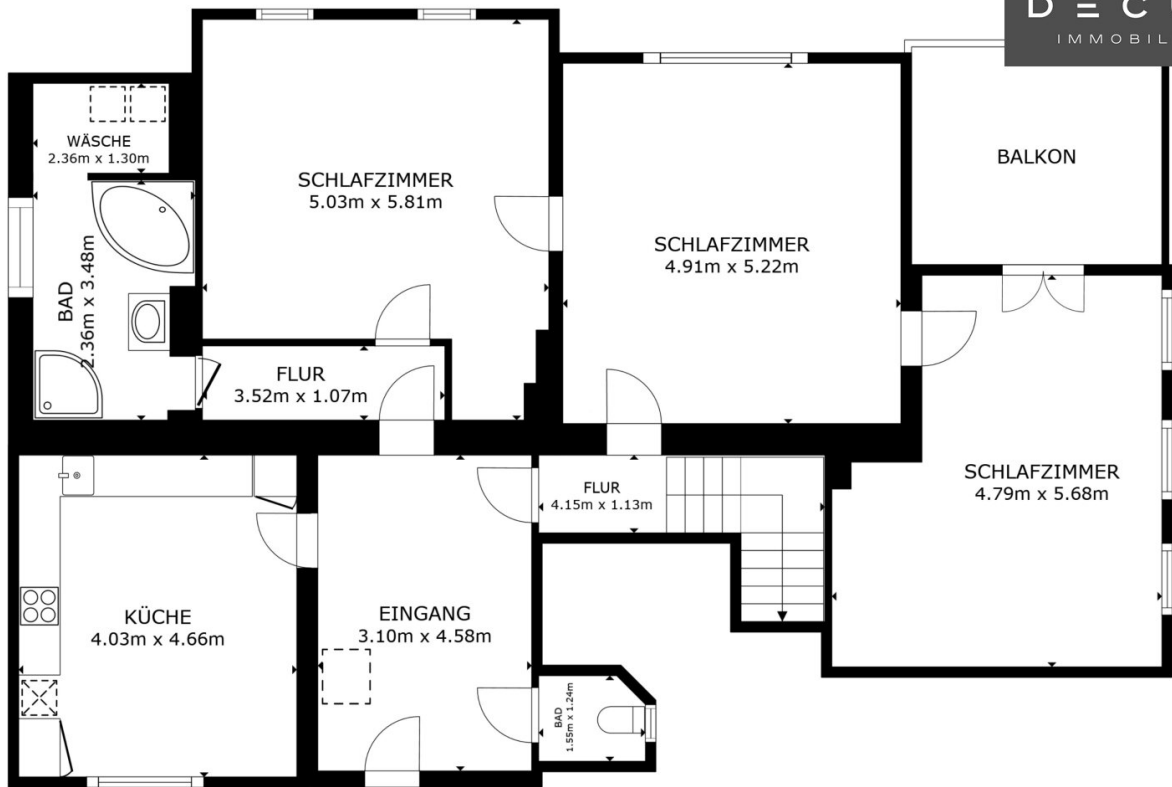


DECUS  
IMMOBILIEN









# Objektbeschreibung

## **Großzügiges Zweifamilienhaus in idyllischer Grünruhelage – Gießhübl am Rande des Wienerwaldes**

### **Naturnah wohnen, stadtnah leben – auf zwei separaten Wohneinheiten mit Sonnengarten**

Eingebettet in eine der begehrtesten Wohnlagen südlich von Wien, präsentiert sich dieses gepflegte Zweifamilienhaus in absolut ruhiger Grünlage.

Die Liegenschaft überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung mit **zwei vollständig getrennten Wohneinheiten und zwei separaten Eingängen** – ideal für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach.

### **Die Innenräume**

Großzügige Wohnräume mit klassischem Fischgrätparkett bzw. modernen Böden, Fensterfronten mit Ausblick ins Grüne und direkter Zugang zu Balkon und Terrasse schaffen ein Wohngefühl zum Wohlfühlen.

Die Küchen präsentieren sich auf modernstem Stand – von der eleganten, großzügigen L-Küche in Marmoroptik mit warmen Holzakzenten und hochwertigen Einbaugeräten bis zur stilvollen Hochglanzküche mit gemütlichem Essbereich.

Besonderes Highlight sind die modernen Badezimmer: ein großzügiges Marmor-Bad mit Doppelwaschtisch und freistehender Badewanne, ein weiteres Bad mit Eck-Whirlpool und ebenerdiger Duschkabine sowie ein modernes Gäste-WC. Die Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie.

### **Garten & Außenanlage**

Das Herzstück der Liegenschaft ist der wunderschöne, südlich ausgerichtete Sonnengarten mit altem Baumbestand und einem prächtigen roten Ahorn als Blickfang. Spielturm, Rutsche und Trampolin machen das Grundstück zum Paradies für Familien mit Kindern. Der weite Blick über die bewaldeten Hügel des Wienerwaldes unterstreicht die ruhige, naturnahe Wohnlage.

### **Variante & Grundstücksoptionen**

Es bestehen zwei Erwerbsvarianten:

- **Haus mit Teilgrundstück (ca. 1.100 m<sup>2</sup>): € 999.000,–**

- **Gesamte Liegenschaft (ca. 1.750 m<sup>2</sup>): € 1.599.000,-**

In einem Nebengebäude befindet sich derzeit die Heizungsanlage. Im Zuge einer Grundstücksteilung wäre eine neue Heizung erforderlich – idealerweise in Form einer modernen, energieeffizienten Wärmepumpe. Ein entsprechendes Angebot liegt bereits vor, ist jedoch nicht im Kaufpreis inkludiert.

Auf dem Grundstück verläuft eine geteilte Zufahrt, die vom angrenzenden Nachbarn mitbenutzt wird. Im Falle einer Grundstücksteilung dient die Zufahrt darüber hinaus auch der Erschließung des neu entstehenden Grundstückes und wird entsprechend von diesen mitgenutzt.

### **Ihre Vorteile auf einen Blick:**

- Zweifamilienhaus mit zwei separaten Eingängen und Wohneinheiten
- Moderne Küchen und luxuriöse Bäder
- Großzügiger, südseitig ausgerichteter Garten in ruhiger Grünlage
- Herrlicher Blick in den Wienerwald
- Flexible Grundstücksvarianten (ca. 1.100 m<sup>2</sup> oder ca. 1.750 m<sup>2</sup>)
- Begehrte Lage mit bester Anbindung an Wien (A21)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <3.000m  
Straßenbahn <4.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap