

Exklusives Wohnen in Burg Liechtenstein-Nähe



Objektnummer: 27435

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2372 Gießhübl |
| Baujahr: | 2012 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Möbliert: | Teil |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 94,84 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | A 20,70 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,56 |
| Kaufpreis: | 580.000,00 € |
| Betriebskosten: | 363,62 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

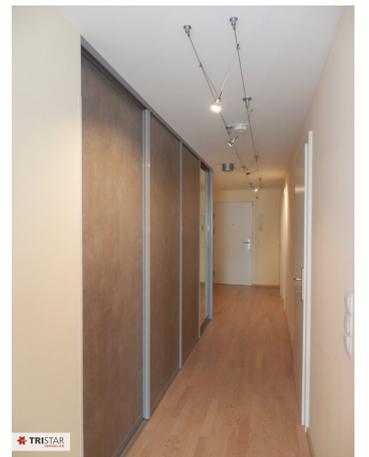


Team SüdReal

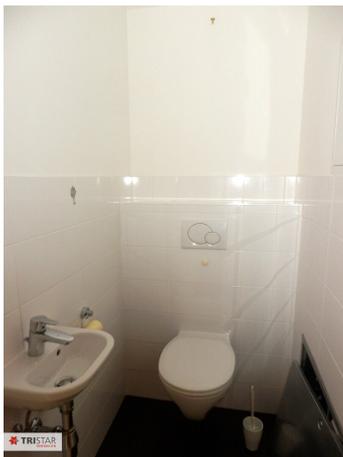
SüdReal Immobilienvermittlung GmbH
Industriestraße D2













TRISTAR
IMMOBILIEN



TRISTAR

Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock (mit Aufzug erreichbar) einer kompakten Wohnhausanlage in bester Lage von Gießhübl. Das in Passivhausbauweise errichtete Wohnhaus wurde 2012 fertiggestellt.

Die Wohnung ist in exzellentem Erhaltungszustand und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung:

- großer zentraler Vorraum mit Schrankwand
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Wohlfühlbadezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche, Bidet, WC und Waschmaschinenanschluss
- Schlafzimmer mit großem Schrank

Das Vorzimmer mündet in die

- moderne Einbauküche mit qualitativ erlesenen Geräten und
- das großzügig dimensionierte, reichhaltig verglaste Wohnzimmer mit Zugang zu
- einem weiteren Schlafzimmer und Ausgang auf
- den südseitigen Balkon mit elektrischer Markise

Alle Fenster und die Balkontüre verfügen über elektrisch betriebene Außenjalousien.

Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgen über eine Luft-Wärmepumpe und wurden im Frühjahr 2025 mittels Photovoltaik zukunftsstechnisch fitgemacht. Die Fußbodenheizung schafft behagliche Wärme.

Alarmsystem und eine einbruchshemmende Wohnungseingangstür sorgen für beruhigende Sicherheit.

Der im Eigentum mitübertragene, im Kaufpreis inkludierte Tiefgaragenplatz und das sehr geräumige Kellerabteil sind bequem mit dem Aufzug zu erreichen.

Im Außenbereich befindet sich unter anderem ein Kinderspielplatz.

Die Lage dieser Wohnung ist verkehrsinfrastrukturmäßig sehr günstig:

Busverbindungen stehen im Nahbereich der Wohnhausanlage zur Verfügung, der Autobahnanschluss ist in wenigen Autominuten erreicht.

Die Infrastruktur sowohl von Gießhübl als auch der benachbarten Gemeinden Maria Enzersdorf, Hinterbrühl und der Bezirkshauptstadt Mödling bietet für alle Generationen Entsprechendes.

Der Kaufpreis beträgt € 580.000,-.

Monatliche Betriebskosten der Wohnung und der Garage: € 363,62

Monatliche Heizungs- und Warmwasserkosten: € 140,59 (durch die neu installierte Photovoltaikanlage auf dem Dach wird eine Reduzierung dieser Kosten verbunden sein)

Provision: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt

Objektbetreuer:

Team SüdReal

E-Mail: el@suedreal.com

Telefon: 0699/ 10 89 17 19

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.