

## **Burg Liechtenstein-Nähe - Exklusive Balkonwohnung in Passivhausbauweise**



**Objektnummer: 28215**

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,56
Kaufpreis:	580.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Team SüdReal

SüdReal Immobilienvermittlung GmbH  
Industriestraße D2  
2345 Brunn am Gebirge









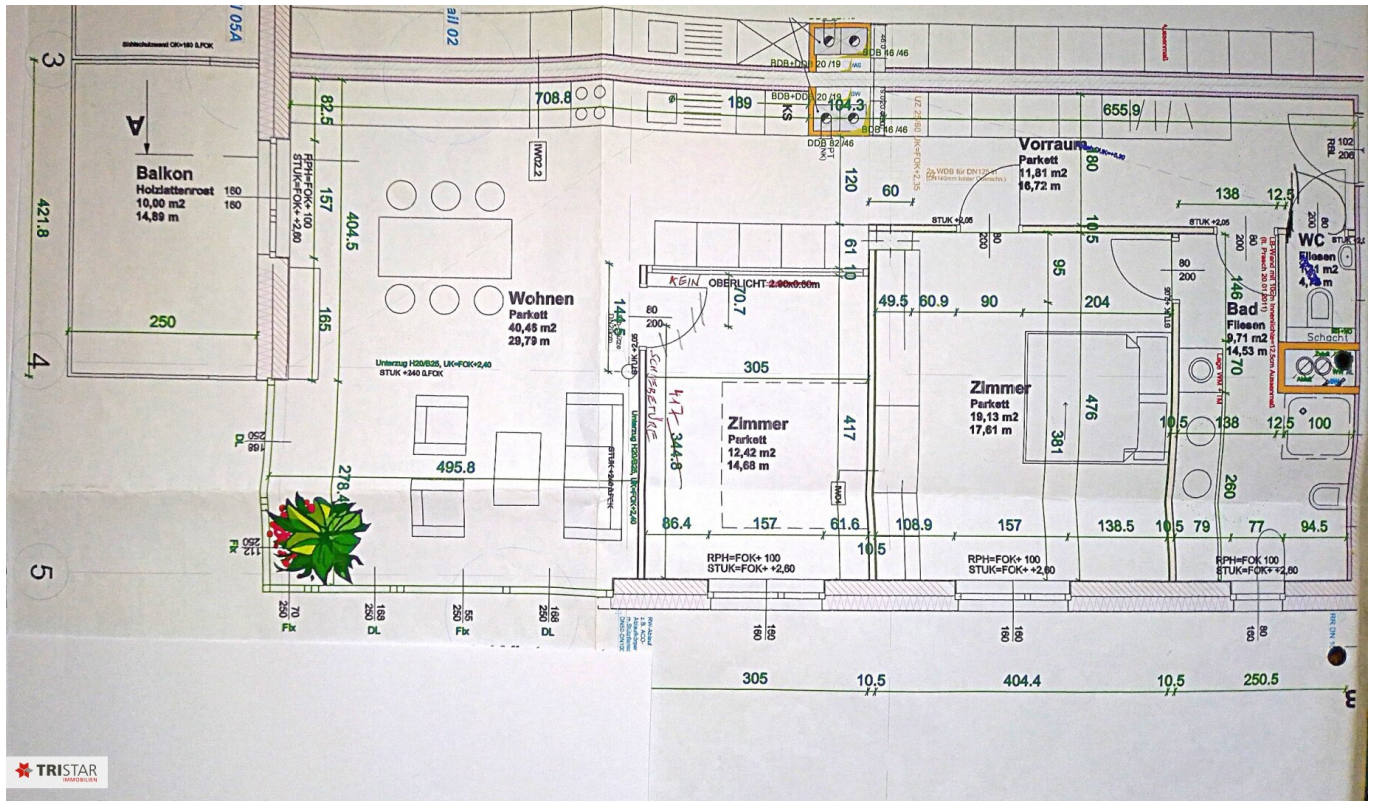












## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Liftstock einer kompakten, nach ökologisch-nachhaltigen Zielsetzungen errichteten Wohnhausanlage in bester Lage von Gießhübl.

Die Wohnung ist in sehr gutem 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, schöne Fernsicht ermöglichenden Balkon mit elektrischer Markise, Wasseranschluss und Außensteckdose

Alle Fenster und die Balkontüre sind in Holz-Alu mit 3-fach Verglasung ausgeführt und verfügen über elektrisch betriebene Außenjalousien.

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

Das effiziente 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 (inklusive Heizungs- und Warmwasserkosten): € 492,-

Provision: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt

Objektbetreuer:

**Team SüdReal**

**E-Mail: [el@suedreal.com](mailto:el@suedreal.com)**

**Telefon: 0699/ 10 89 17 19**

## **ZEITGEMÄSSE UND MASSGESCHNEIDERTE FINANZIERUNG:**

„Hausbank war gestern“! Heutzutage haben wir für Sie online und sofortigen Zugang zu den besten und neuesten Finanzprodukten von über 120 Kreditinstituten in Österreich und Deutschland. Genau wie beim Immobilienvergleich, ermöglichen wir Ihnen, alle relevanten Bankangebote zu vergleichen, um das beste Kreditkomplettpaket für Sie zu finden! Auch Angebote ohne Eigenmittel, mit festen Zinssätzen und einer beeindruckenden Laufzeit von bis zu 45 Jahren sind verfügbar!

**So sparen Sie viel Zeit, Geld und Nerven!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.