

Hagenauertalstraße 2c, 2372 Gießhübl | Haus | Objektnummer: 1560

# Top Grünruhelage - Charmantes Einfamilienhaus - Gießhübl!



Ihr Ansprechpartner

**Markus Schafroth**

geprüfter behördlich konzessionierter Immobilienmakler

+43 1 47 00 911

sm@mm-immo.at

www.mm-immo.at

## Top Grünruhelage - Charmantes Einfamilienhaus - Gießhübl!



### Beschreibung

#### **Top Grünruhelage - Charmantes Einfamilienhaus mit Pool - Gießhübl!**

Es handelt sich um eine großzügige, sonnig gelegene, ca. 1560m<sup>2</sup> große Liegenschaft in Gießhübler Bestlage, mit einem in den 90er Jahren errichteten, charmanten, gut gepflegten Einfamilienhaus mit Pool und 2 kleinen Nebengebäuden und einem weitläufigem Garten in leichter Südhanglage. Das Haus mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 237m<sup>2</sup> zuzüglich einer ca. 28m<sup>2</sup> Südterrasse mit Blick auf den Phönixberg umfasst:

#### Gartenebene ca. 91m<sup>2</sup>:

- Vorraum Ausgang auf die Terrasse
- Wohnzimmer mit offenem Kamin und direktem Ausgang auf die Südterrasse ca. 28m<sup>2</sup>
- Küche mit Blick in den Garten
- Zimmer
- Bad mit Wanne
- Gästetoilette mit Dusche
- Garderobe
- Abstellraum klein
- Abgang zum Kellergeschoß

#### Obergeschoß - im Dachgeschoß ca. 62m<sup>2</sup>:

- Zimmer
- Zimmer
- Zimmer klein
- Bad mit Eckbadewanne, Toilette
- Gang

#### Kellergeschoß ca. 64m<sup>2</sup>:

- Aufenthaltsraum großzügig mit 2 kleinen Fenstern
- Technikraum
- Abstellraum

- Waschküche

Garten ca. 1300m²:

- Pool ca. 4mx8m
- 2 Nebengebäude, eines davon mit Sauna
- vom oberen Ende des Gartens ein großartiger Grünblick in die Ferne
- Das Grundstück hat laut Flächenwidmungsplan die **Widmung 25,o,k,6m BW-2WE**, womit 2 Wohneinheiten am Grundstück möglich sind.

Die Gemeinde Gießhübl gehört zum Bezirk Mödling und liegt ca.10 Minuten nördlich der Wiener Stadtgrenze, neben Perchtoldsdorf und Hinterbrühl.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines eventuellen Besichtigungstermins, steht Ihnen Herr Markus Schafroth gerne unter +43 676 341 86 91 zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 1.560 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 152 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Alleineigentum
Nutzfläche:	ca. 237 m <sup>2</sup>	Heizung:	Zentralheizung
Gartenfläche:	ca. 1.300 m <sup>2</sup>	Lagebewertung:	sehr gut
Kellerfläche:	ca. 64 m <sup>2</sup>	Bauart:	Neubau
Terrassenfläche:	ca. 28 m <sup>2</sup>	Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1991
Zimmer:	5	Energieausweis	
Bäder:	2	HWB:	150 kWh/m <sup>2</sup> a
WCs:	2		
Abstellräume:	3		
Gärten:	1		
Keller:	1		
Terrassen:	1		
Stellplätze:	1		

## Ausstattung

Befuerung:	Gas	WCs:	Gäste-WC
Ausblick:	Bergblick, Fernblick, Grünblick		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	1.050.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos





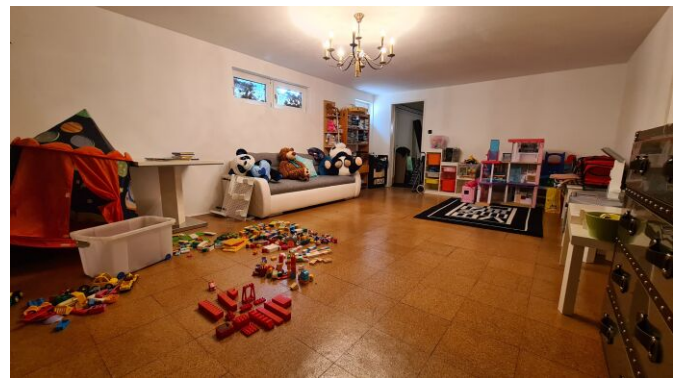






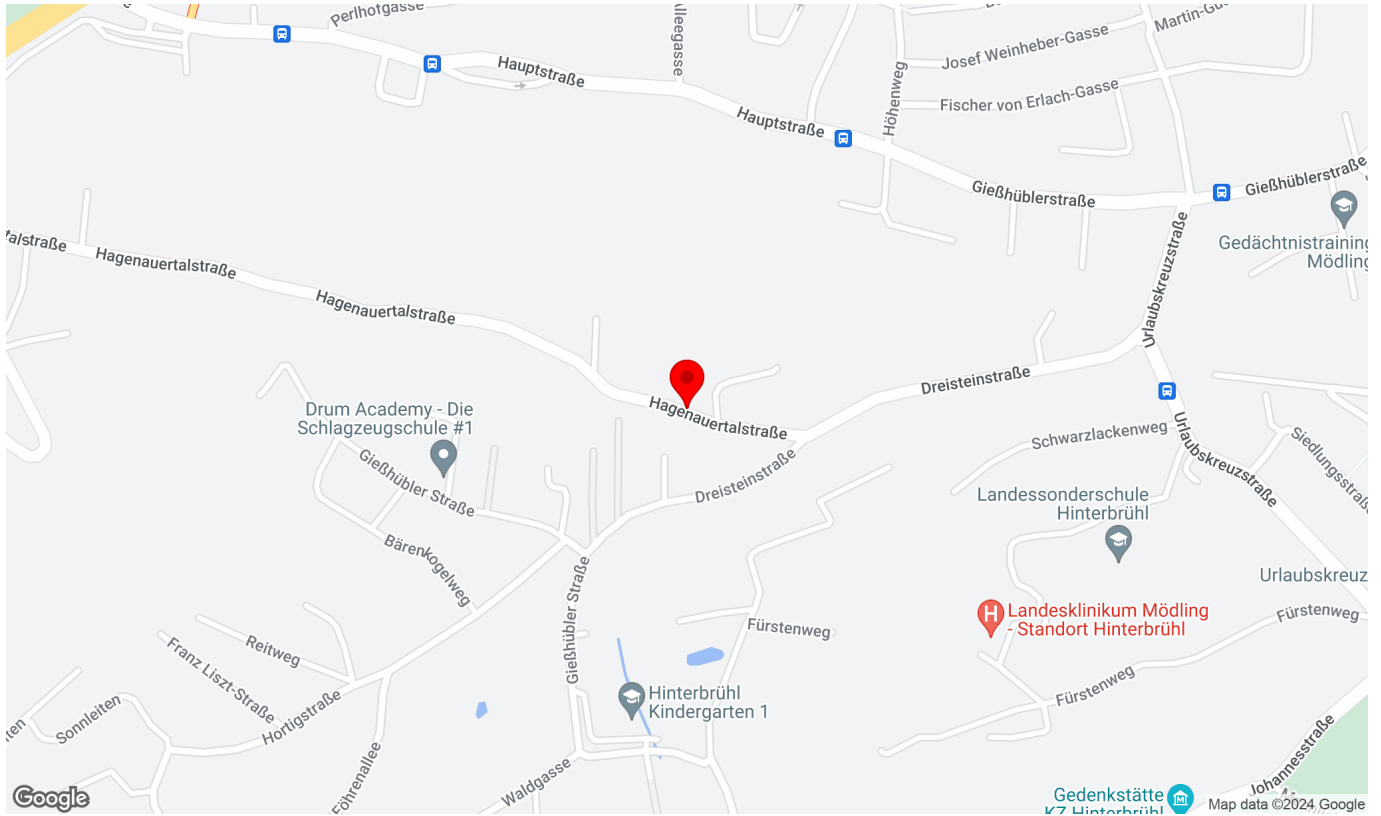






# Lage

Hagenauertalstraße 2c, 2372 Gießhübl



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	600 m
Apotheke	625 m
Klinik	2.800 m
Krankenhaus	475 m

### Nahversorgung

Supermarkt	750 m
Bäckerei	925 m
Einkaufszentrum	3.375 m

### Verkehr

Bus	375 m
U-Bahn	5.850 m
Straßenbahn	4.400 m
Bahnhof	2.925 m
Autobahnanschluss	950 m

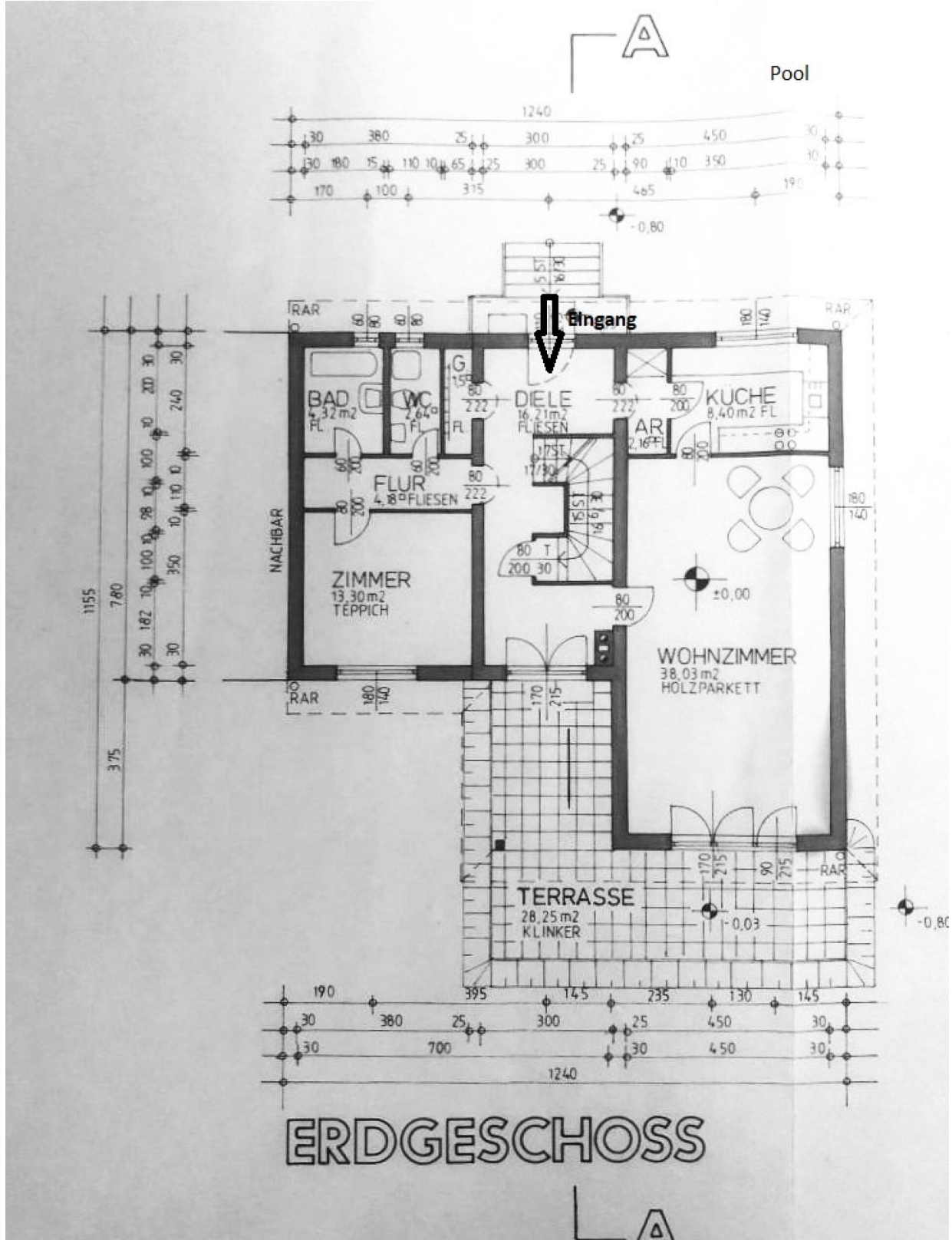
### Kinder & Schulen

Schule	550 m
Kindergarten	375 m
Höhere Schule	3.675 m

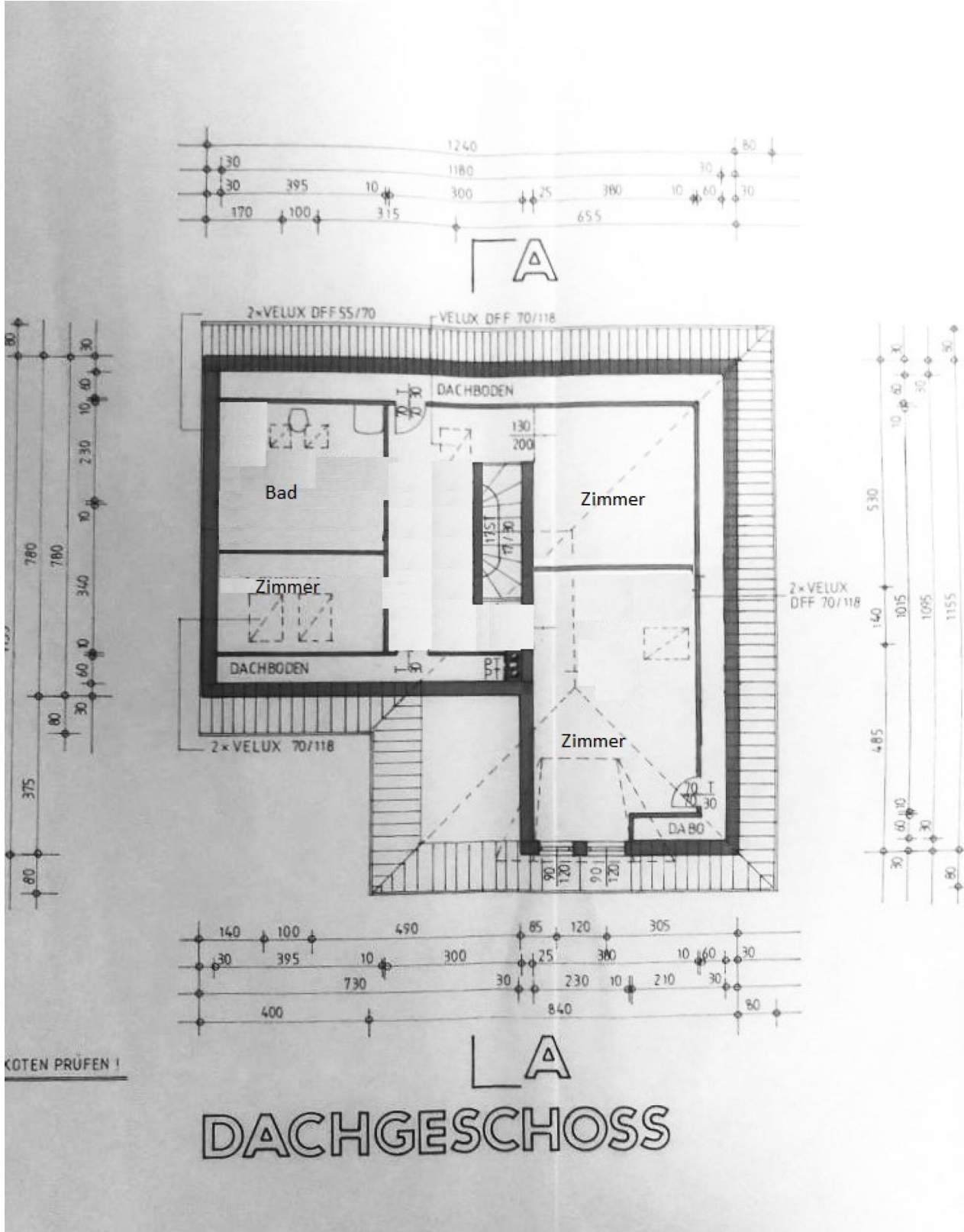
### Sonstige

Bank	825 m
Geldautomat	1.075 m
Post	1.075 m
Polizei	1.250 m

Plan



Plan



Plan

