

URLAUBERKREUZSTRASSE 25

2372 GIESSHÜBL



4 Zimmer Wohnung mit
herrlichem Ausblick
zum Anninger



Mehr Informationen unter:
SEESTE Bau GmbH
www.seeste.at
+43 2236 865 068

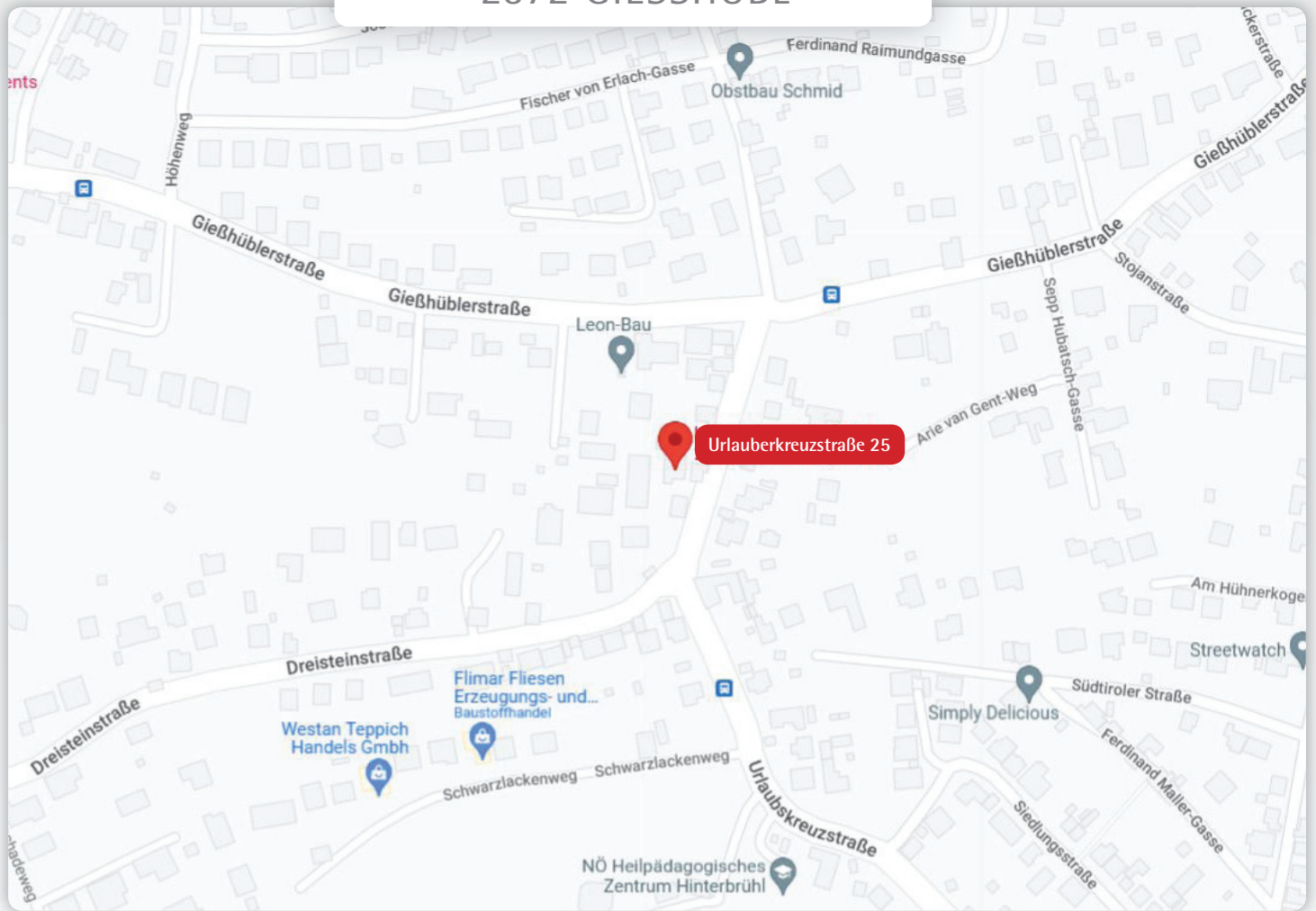
Ihre Ansprechpartnerin:
Ing. Mag. Romana Enzmann
r.enzmann@seeste.at
+43 664 800 36215

Ein Unternehmen der Firmengruppe

SEESTE 
BAUSTEINE FÜRS LEBEN

SRE 
REAL ESTATE CONSULTANT

URLAUBERKREUZSTRASSE 25 2372 GIESSHÜBL



WOHNEN AM GIESSHÜBL

Genießen Sie einen wirklich tollen Fernblick aus dieser komplett sanierten Wohnung im Obergeschoss eines Zweifamilienhauses.

Nach einer Generalsanierung ist die Wohnung bereits bezugsfertig. Bei der Sanierung wurde sehr viel Wert auf Qualität gelegt. Die Wohnung und der Balkon sind Richtung Süden ausgerichtet, das Haus befindet sich in zweiter Reihe zurückversetzt von der Straße.

Herzstück dieser Wohnung ist das offene ca. 50m² große Wohn-Esszimmer mit integriertem Küchenbereich. Vom Esszimmer aus gelangen Sie auf den wunderbaren Balkon mit tollem Fernblick zum Anninger und zum Husarentempel am kleinen Anninger.

Vom Vorzimmer aus kommen Sie in das Badezimmer mit Wanne, ins separate WC und in 3 weitere Zimmer, die als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Auch vom Schlafzimmer aus können Sie den herrlichen Fernblick dank großer Fensterflächen genießen.

Im Vorzimmer, den Wohn- und Schlafräumen wurde ein neuer hochwertiger Eichenparkettboden verlegt. Die Nebenräume, das Badezimmer sowie das Stiegenhaus wurden neu verfließt. Im EG ist der Wohnung ein zusätzlicher Abstellraum zugeordnet.

Alle Leitungen wurden neu gemacht, von Ölheizung umgestellt auf Luftwärmepumpe, alles sehr hochwertig ausgestattet und der Grundriss gut durchdacht. Der Blick ist unverbaubar.

URLAUBERKREUZSTRASSE 25

2372 GIESSHÜBL

Fakten und Zahlen

Wohnfläche:	138,88 m ²
Rohdachbodenfläche:	128,59 m ²
Gesamtfläche:	267,47 m ²
Balkonfläche:	10,41 m ²

Etage:	1. Etage
Zimmer:	4
Bäder:	1
WCs:	1
Balkone:	1
Garagen:	1

Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig
Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuuerung:	Luftwärmepumpe
Ausblick:	Berg-, Fern-, Grünblick
Balkon:	Südbalkon, Südterrasse
Räume:	Räume veränderbar
Fenster:	Doppel-/ Mehrfachverglasung
WCs:	Toilette
Bad:	Badewanne, Dusche

Preisinformation

Kaufpreis:	625.000,00 €
Kaufpreis pro m ² :	4.500,29

Betriebskosten: brutto monatlich	200,00 €
----------------------------------	----------

Grundbuchseintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Nach Vereinbarung
Provision:	3 % des Kaufpreises
	zzgl. 20% USt.

Nutzungsart:	Wohnen
Eigentumsform:	Miteigentum
Beziehbar:	Sofort
Mobilar:	Nicht möbliert
Heizung:	Fußbodenheizung

Lagebewertung:	Sehr gut
Lärmpegel:	Durchschnittliche
	Beeinträchtigung
Erschließung:	Vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	Vollsaniert
Baujahr:	1964/1976
Letzte Sanierung:	2021

Energieausweis

Gültig bis:	01.02.2031
HWB:	C 62,5 kWh/m ² a
fGEE:	B 0,96

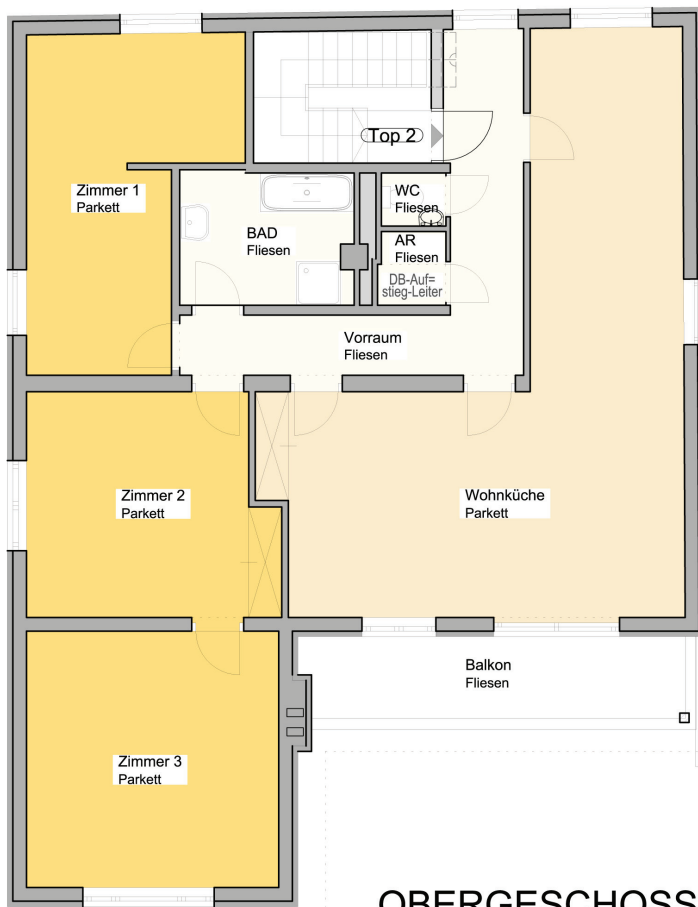
URLAUBERKREUZSTRASSE 25 2372 GIESSHÜBL



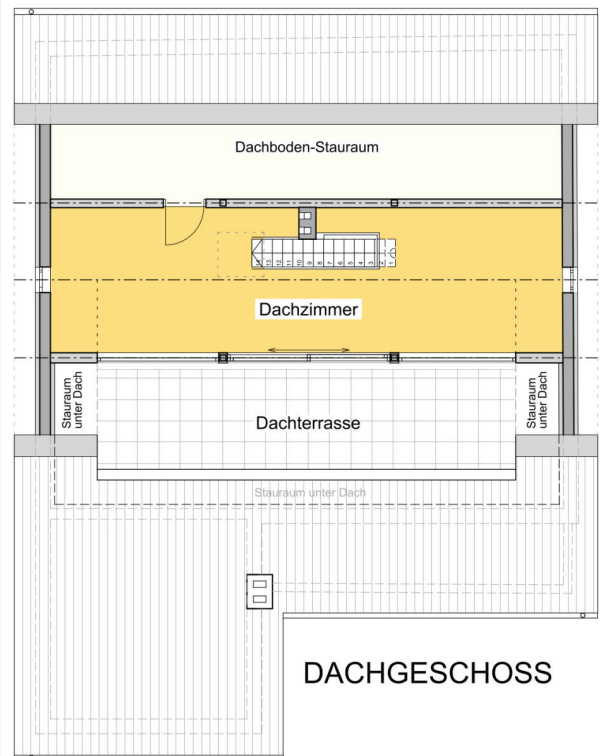
LEGENDE

- 01 Stiegenhaus
- 02 Vorraum - 3,60 m²
- 03 WC - 1,85 m²
- 04 Treppenaufgang - 1,00 m²
- 05 Bad - 4,34 m²
- 06 Vorraum 2 - 13,58 m²
- 07 Wohnküche - 49,75 m²
- 08 Balkon - 10,41 m²
- 09 Zimmer 3 - 21,62 m²
- 10 Vorraum 3 - 5,90 m²
- 11 Zimmer 2 - 11,68 m²
- 12 Zimmer 1 - 19,67 m²

Plan OG



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Ein Projekt der Unternehmensgruppe SEESTE

Perlhofgasse 2B | 2372 GieBhübl/Wien

Tel.: +43 (0)2236 865 068 | mail@seeste.at | www.seeste.at

URLAUBERKREUZSTRASSE 25 2372 GIESSHÜBL



Ausblick Balkon

Ein Highlight dieser Wohnung: es wurde ein Dachausbau für eine Dachterrasse bereits eingereicht und genehmigt. So kann man im Dachraum noch einen zusätzlichen Raum schaffen und eine schöne Terrasse ausbauen - von hier haben Sie den höchsten Ausblick in der ganzen Gegend und viel Platz für Sie und Ihre Gäste. Genießen Sie die schönen Sommermonate hier oben.

Ein Tiefgaragenstellplatz direkt nebenan kann um 8.000 Euro extra dazugekauft werden.

LAGE: Südlich von Wien am Rande des Naturschutzgebietes Föhrenberge. Die Wohnung eignet sich toll als Ausgangspunkt für zahlreiche Wanderungen im Naturpark. Die Burg Liechtenstein ist zu Fuß gut zu erreichen. Die Autobahnanschlussstelle zur A21, Nahversorger, Apotheken, Schulen sind in weniger als 5 Minuten mit dem Auto erreichbar.



Balkon OG



Wohnraum OG



Burg Liechtenstein

URLAUBERKREUZSTRASSE 25
2372 GIESSHÜBL



Obergeschoß Wohnzimmer



Badezimmer OG



Gästezimmer OG



Gästezimmer OG



Küchenbereich OG



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG