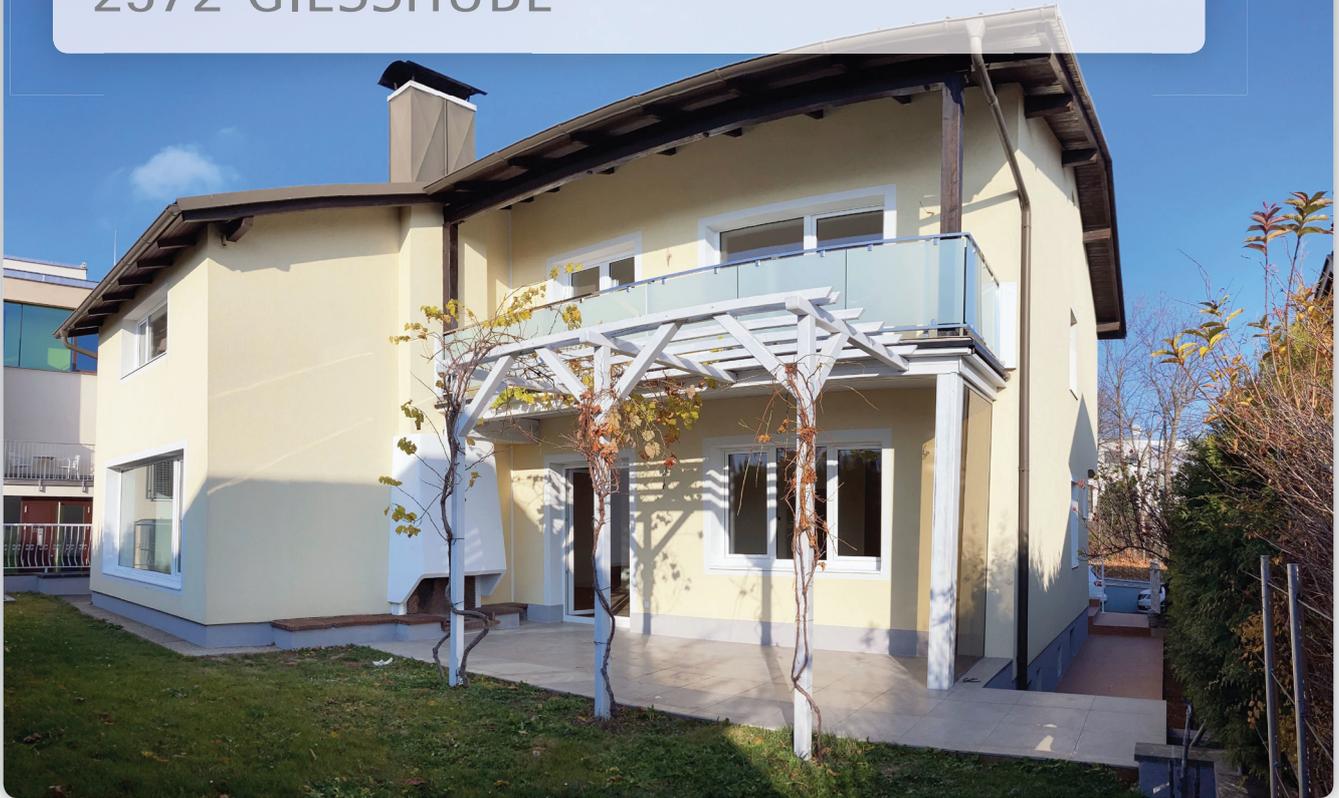


URLAUBERKREUZSTRASSE 25

2372 GIESSHÜBL



Wunscherschöne sanierte
südseitige Gartenwohnung
am Gießhübl

Mehr Informationen unter:

SEESTE Bau GmbH

www.seeste.at

+43 2236 865 068

Ihre Ansprechpartnerin:

Ing. Mag. Romana Enzmann

r.enzmann@seeste.at

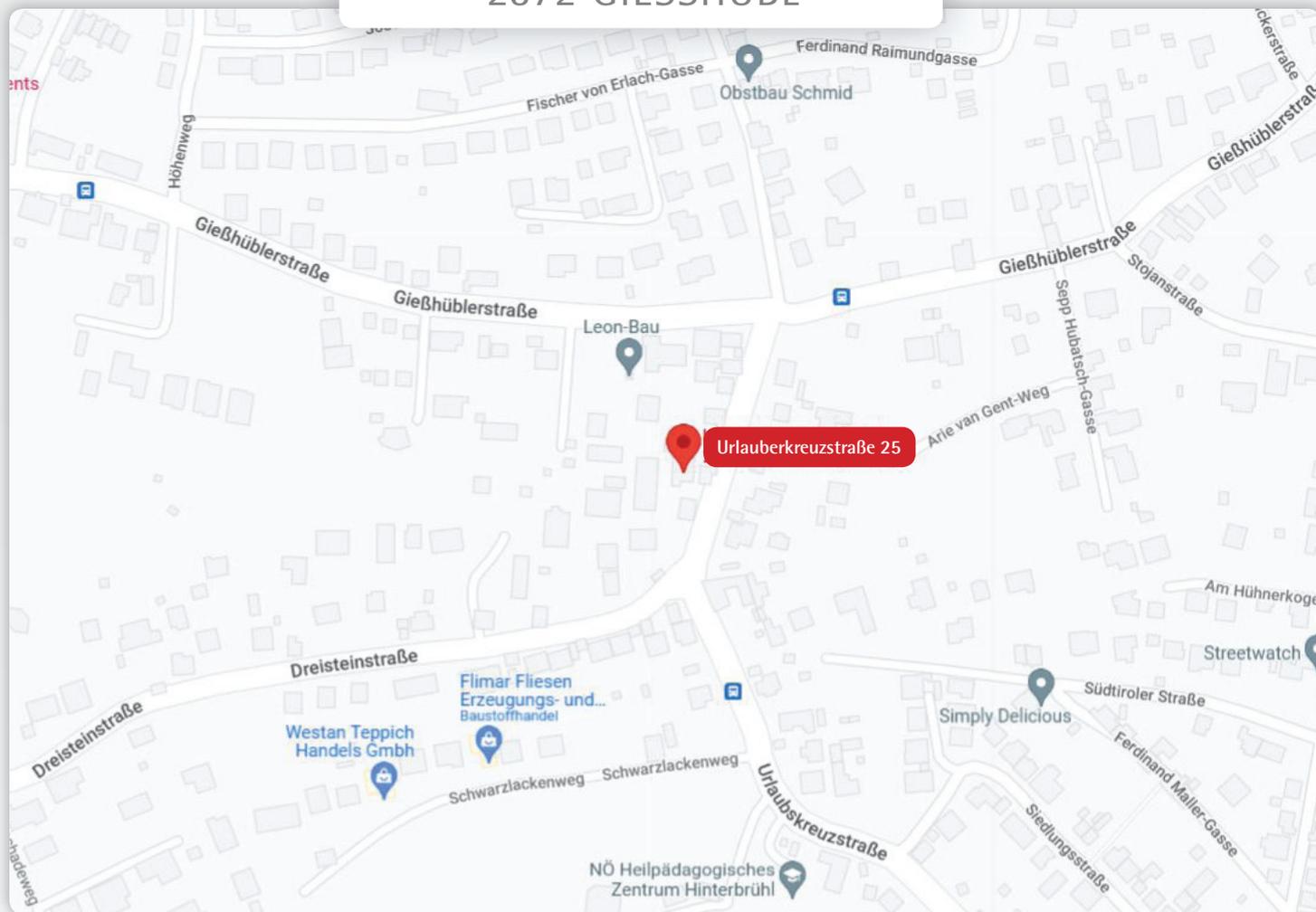
+43 664 800 36215

Ein Unternehmen der Firmengruppe

SEESTE 
BAUSTEINE FÜRS LEBEN

SRE 
REAL ESTATE CONSULTANT

URLAUBERKREUZSTRASSE 25 2372 GIESSHÜBL



WOHNEN AM GIESSHÜBL

TOP Immobilie

Diese wunderschöne und sonnige 4-Zimmer-Wohnung (jetzt 3 Zimmer inklusive dem sehr großen Wohnzimmer - kann noch individuell gestaltet werden) im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses ist kernsaniert und bezugsfertig. Das Haus befindet sich in zweiter Reihe zurückversetzt von der Straße. Die Wohnung und der Garten sind südlich ausgerichtet.

Mittelpunkt der Wohnung ist das große Wohn- und Esszimmer (jetzt 48 qm) mit integriertem Küchenbereich. Von hier aus gelangen Sie auf die wunderbare Terrasse mit Außenkamin und in den großzügigen Garten. Hier ist Platz für Hochbeete, Pool und Gartenhaus. Außerdem gibt es einen Abstellraum von außen begehbar für Gartengeräte und CO.

Vom Vorraum der Wohnung kommen Sie in den Abstellraum und ins separate WC.

Das Schlafzimmer verfügt über einen kuscheligen Kamin und ein großes Panoramafenster und bietet einen schönen Blick ins Grüne. Die Wohnung bietet wie oben erwähnt nach Ihren Wünschen 1-2 weitere Zimmer, die als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Im Vorzimmer und den Wohn- und Schlafräumen wurde ein neuer hochwertiger Eichenparkettboden durchgelegt. Die Nebenräume sowie das Stiegenhaus wurden neu verfließt.

URLAUBERKREUZSTRASSE 25

2372 GIESSHÜBL

Fakten und Zahlen

Grundstücksfläche:	360 m ²
Wohnfläche:	117,27 m ²
Gesamtfläche:	117,27 m ²
Gartenfläche:	170 m ²
Terrassenfläche:	21 m ²

Etage:	EG
Zimmer:	3-4
Bäder:	1
WCs:	2
Abstellräume:	1
Gärten:	1
Terrassen:	1
Garagen:	1
Stellplätze:	1

Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel
Dachform:	Mansarddach
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig
Boden:	Fliesen, Parkett
Befeurung:	Luftwärmepumpe
Ausblick:	Grünblick
Terrasse:	Südterrasse
Fenster:	Doppel-/ Mehrfachverglasung
Beleuchtung:	Deckenleuchten
WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste- WC
Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Stellplatz:	Garage
Extras:	Abstellraum, Grillstelle

Preisinformation

Kaufpreis:	600.000,00 €
Kaufpreis pro m ² :	5.034,78 €

Betriebskosten: brutto monatlich	150,00 €
----------------------------------	----------

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

Nutzungsart:	Wohnen
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Beziehbar:	Kurzfristig
Mobilar:	Nicht möbliert
Heizung / Warmwasser:	Luftwärmepumpe

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

Energieausweis

HWB:	C 62,5 kWh/m ² a
fGEE:	B 0,96

URLAUBERKREUZSTRASSE 25 2372 GIESSHÜBL

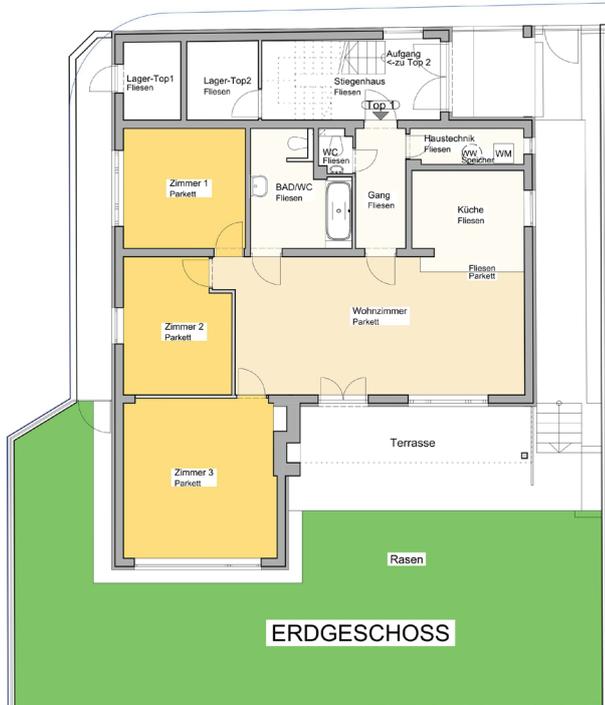


LEGENDE

- 01 Stiegenhaus - 13,12 m²
- 02 Lager-Top 2 - 5,13 m²
- 03 Lager-Top 2 - 4,06 m²
- 04 Gang - 5,48 m²
- 05 HWR - 3,67 m²
- 06 WC - 1,03 m²
- 07 Küche - 10,05 m²
- 08 Wohnzimmer - 35,52 m²
- 09 Terrasse
- 10 Bad/WC - 9,34 m²
- 11 Zimmer 1 - 13,29 m²
- 12 Zimmer 2 - 12,85 m²
- 13 Zimmer 3 - 21,98 m²

Plan EG - nach Umbau 2021

Gartenfläche - Privatsphäre



URLAUBERKREUZSTRASSE 25
2372 GIESSHÜBL



südseitige Terrasse

Ein Tiefgaragenstellplatz direkt nebenan kann um 8.000 Euro gekauft werden.

Auch vor dem Haus kann man gut stehen bleiben um auszuladen. Ihre Gäste finden vor dem Haus auf der Strasse genügend Parkplätze.

Das gesamte Heizsystem wurde ausgetauscht - vorher gab es eine Ölheizung, jetzt moderne Heiztechnik. Auch Elektrik, leitungen und Fußbodenheizung wurden neu verlegt.

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.



Garten



Eingang außen



Burg Liechtenstein

URLAUBERKREUZSTRASSE 25
2372 GIESSHÜBL



Blick ins SZ vom Garten



Wohnraum / Ausgang zur Terrasse



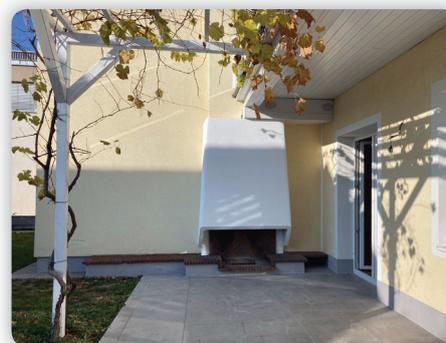
Wohnraum



Kinderzimmer / Büro



Badezimmer



Außenkamin auf Terrasse



Schlafzimmer