

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Friedrich Traudtner

📞 +43 664 / 225 59 85

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉️ traudtner@immovos.at

Datum: 28. 04. 2024

EINZIGARTIGE 2-ZIMMER WOHLFUEHLOASE AM GIESSHUEBL !



ÜBERBLICK

Objekt ID: 38828
Bundesland: Niederoesterreich
Bezirk: Mödling
Ort: Gießhübl

KOSTEN

Preis: € 299.000,00
Betriebskosten (ex. USt): € 63,62
sonst. Kosten (ex. USt): € 14,55
mtl. Kosten (inkl. USt.): € 90,89
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 66,50 m²
Nutzfläche ca.: 67,49 m²
Gesamtfläche ca.: 74,63 m²
Balkon Fl. ca.: 7,14 m²
Kellerfläche ca: 0,99 m²

EINZIGARTIGE 2 ZIMMER WOHLFÜHLOASE AM GIESSHÜBL!

Wenn Sie auf der Suche nach einer Dachgeschosswohnung mit Balkon und 2 Stellplätzen sind und auf eine hochwertige Ausführung und Ausstattung nicht verzichten wollen, dann haben wir wieder einmal GENAU das RICHTIGE für SIE! Aufteilung dieser Wohlfühloase im Dachgeschoss(1.Stock ohne Lift)

--Baujahr 2016,Ziegelmassivbauweise, HWB 35, Wohnfläche ca. 67m² + Balkon 7m² + 2 Stellplätze (a 15.000)

--Die Wohnung befindet sich in einer kleinen Wohnanlage bestehend aus drei Doppelhauseinheiten und jeweils nur 3 Wohnungen mit einem eigenen Eingang!

Detailbeschreibung:

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	Nach Vereinbarung
Baujahr:	2015
Geschosse:	2
Stockwerk:	DG
Stellplätze	2
Freiplatz:	
Anzahl Balkone:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	2
Alter:	Neubau
Heizung:	Ofen Etagenheizung Fussboden
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	35 kWh/m²/Jahr
fGEE:	0,8
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen
Boden:	Stein

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Küche offen	✓
Teilmöbliert	✓
Parkplatz	✓
Keller	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓

--Vorraum 4,08m² mit Feinsteinfliesen (Deckenhohe Schiebetür /Gäste WC)
 --Gäste WC 1,61m² mit Handwaschbecken
 --Wohn/Küche 33,69m² mit Feinsteinfliesen Design-Kaminofen und direktem Zugang auf den Balkon 7,14m²
 --offene Küche mit hochwertigen Miele Geräten und Bora Dunstabzug
 --Schlafzimmer 21,80m² mit Parkett , Schrankraum und direktem Zugang in das Badezimmer
 --Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Deckenhoher Schiebetür
 -- WC Nr. 2
 --Bei allen Fenstern und der Terrassentür wurden elektrische Rollläden angebracht.
 --Am Balkon befindet sich selbstverständlich eine ausfahrbare Markise
 --Zur Wohnung ist ein Kellerabteil im EG zugeteilt.
 --2 Stellplätze a 12,5m² sind um insgesamt € 30.000 zu erwerben
 --Flächenangaben lt. Nutzwerttabelle

Lage dieser Wohlfühloase:

Die Wohnung liegt im Zentrum von Gießhübl, wenige Minuten vom Naturparadies "Kuheide", Naturpark Föhrenberge entfernt und lädt somit zu ausgedehnten Wanderungen, Lauf und Radtouren ein. Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten in Mödling und Perchtoldsdorf. Über die A21 ist eine gute Wienanbindung gegeben.

Fazit: Ein Zu Hause das man gesehen haben sollte! -- Eingebettet in den weitläufigen Naherholungsgebieten.

Heizungsart: Fußbodenheizung/ Wolf Therme, Designer Kamin

Betriebskosten: ! € 90,89 inkl. Rücklage und Steuern (Gesamtvorschreibung Jänner 2020) !

Kaufpreis dieser OASE : € 299.000,-- zzgl. € 30.000,-- für zwei Autostellplätze

Vermittlungshonorar 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% UST

Für nähere Informationen, weitere Unterlagen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Friedrich Traudtner sehr gerne unter der Tel. Nr. 0664 225 59 85 oder via Mail Traudtner@immovos.at zur Verfügung.



