

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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



**Friedrich Traudtner**

☎ +43 664 / 225 59 85

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ traudtner@immovos.at

Datum: 03. 07. 2025

## ++ NEU ++ STILVOLLE 5-ZIMMER-GARTENWOHNUNG IN GIESSHÜBL // IHR EXKLUSIVER RÜCKZUGSORT VOR DEN TOREN WIENS



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	46130
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Mödling
<b>Ort:</b>	Gießhübl
<b>Verkehrsanzbindung:</b>	258, 261

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 729.000,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 357,43
<b>Liftbetriebskosten (ex. USt):</b>	€ 20,25
<b>sonst. Kosten (ex. USt):</b>	€ 191,62
<b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b>	€ 607,07
<b>Provision:</b>	3% (zzgl. 20% USt)

### FLÄCHEN

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Gießhübl, einem idyllischen Rückzugsort am Rande des Naturparks Föhrenberge, südlich von Wien. Diese exklusive 5-Zimmer-Wohnung bietet nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine ruhige Lage, die Naturliebhaber und Pendler gleichermaßen anspricht. Entdecken Sie eine perfekte Mischung aus urbanem Luxus und ländlicher Idylle.

Immobilie:

Diese geräumige 5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Neubau-Anlage aus dem Jahr 2012, erbaut in Ziegelmassivbauweise mit Stahlbeton und Vollwärmeschutzfassade, nach den zur Bauzeit geltenden Passivhausstandards. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 148 m<sup>2</sup>, zwei Terrassen mit insgesamt 26,3 m<sup>2</sup> und einen großzügigen Garten von 120 m<sup>2</sup>.

<b>Wohnfläche ca.:</b>	147,20 m <sup>2</sup>
<b>Terrassenfläche ca.:</b>	26,30 m <sup>2</sup>
<b>Gartenfläche ca.:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche ca.:</b>	20,60 m <sup>2</sup>

## DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	nach Vereinbarung
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Geschosse:</b>	3
<b>Stockwerk:</b>	EG
<b>Stellplätze Carport:</b>	1
<b>Stellplätze Tiefgarage:</b>	1
<b>Anzahl Terrassen:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>Anzahl WCs:</b>	2
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Fussboden
<b>Befeuerung:</b>	Wärmepumpe
<b>Heizwärmebedarf:</b>	16,1 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	0,54
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Barrierefrei</b>	✓
<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Küche offen</b>	✓
<b>Lift</b>	✓
<b>Teilmöbliert</b>	✓
<b>Tiefgarage</b>	✓
<b>Klimaanlage</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓
<b>Alarmanlage</b>	✓
<b>Gartennutzung</b>	✓
<b>Carport</b>	✓
<b>Kamin</b>	✓
<b>Rolladen</b>	✓

Der einladende Vorraum-Bereich mit über 15 m<sup>2</sup> führt Sie in die offene Wohnküche und drei der vier Schlafzimmer.

Die Wohnküche erstreckt sich über beeindruckende 51,79 m<sup>2</sup> und hat einen Loft-Charakter, ausgestattet mit einer modernen Hochglanz-Einbauküche und einem eleganten Kaminofen im Wohnbereich. Raumhohe Fenster sorgen hier für viel natürliches Licht und bieten einen direkten Zugang zum umlaufenden, mit Kirschlorbeerhecken geschmückten Garten. Der Garten ermöglicht auch einen direkten Zugang zum Carport-Stellplatz.

Unmittelbar beim Eingang befindet sich das westseitige erste Schlafzimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup> und angrenzend ein fast 10 m<sup>2</sup> großes Badezimmer, das mit zwei Einzelwaschbecken, einer Badewanne, Dusch-Nische und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Das ostseitige zweite Schlafzimmer umfasst fast 13 m<sup>2</sup> und führt zu dem angrenzenden zweiten Bad mit über 5 m<sup>2</sup>, das mit einem Handwaschbecken, einer bodenebenen Dusche und einem elektrischen Handtuchtrockner ausgestattet ist.

Das nordseitige Schlafzimmer bietet einen Blick auf die größere Gartenfläche und ist über einen Schrankraum vom Vorraum aus begehbar.

Zusätzlich gibt es ein nord-ost-seitiges Eckzimmer, ideal als Home-Office-Bereich nutzbar.

Zwei separate Toiletten, jeweils bei den Bädern gelegen und mit Handwaschbecken ausgestattet, sowie ein praktischer, über 3 m<sup>2</sup> großer Abstellraum bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Die Wohnung verfügt über Holzfenster mit Alu-Außenbeschichtung sowie Terrassenverglasungen mit 3-fach Isolierverglasung und elektrischen Außenjalousien. Als Niedrigenergiehaus wird die Wohnung durch eine Luftwärmepumpe beheizt, die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima. In allen Wohnräumen sind Massivholzparkettböden verlegt, die Sanitärräume sind in weißem und anthrazit mattem Stil gehalten. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung sowie Klimaanlagen in der Wohnküche und zwei Schlafzimmern sorgen für ein optimales Wohnklima.

Zur Wohnung gehören zwei geräumige, belüftete Kellerabteile mit insgesamt über 20 m<sup>2</sup>, ein Tiefgaragenstellplatz und ein Carportplatz. Die Raumhöhe beträgt überwiegend 2,60 m, außer in Bereichen mit abgehängten Decken im Vorraum, in den Bädern und WCs.

Die monatlichen Kosten umfassen die Betriebskosten, Reparaturrücklage, Heizung und Wasser/Abwasser für die Wohnung sowie die monatlichen Kosten für die Garage.

Besonderheiten:

- Niedrigenergiehaus
- Barrierefreiheit
- Hofseitig
- Absolute Grünruhelage
- Viel natürliches Licht
- (teil) klimatisiert
- Alarmanlage
- Zwei KFZ-Stellplätze

Lage:

Gießhübl, eine charmante Gemeinde mit etwa 2.500 Einwohnern, bietet die perfekte Balance zwischen den Annehmlichkeiten der Großstadt Wien und der Ruhe und der idyllischen Landschaft südlich von Wien. Die malerischen Hügel und dichten Wälder laden zu vielfältigen sportlichen Aktivitäten, erholsamen Spaziergängen und abenteuerlichen Wanderungen ein. Fußläufig erreichen Sie zudem zahlreiche Radfahr- und Laufstrecken, die ideal für sportliche Ausflüge und tägliche Trainingseinheiten sind.

Die Anbindung an Wien ist ausgezeichnet: In nur 15 Autominuten erreichen Sie über die A21 die Bundeshauptstadt, und der Flughafen Wien-Schwechat ist etwa 20 Autominuten entfernt. Eine Busverbindung nach Wien ist über die Station Maria Enzersdorf Marienhöhe gegeben. Für Berufstätige, die Ruhe und Komfort suchen, bietet Gießhübl den perfekten Rückzugsort.

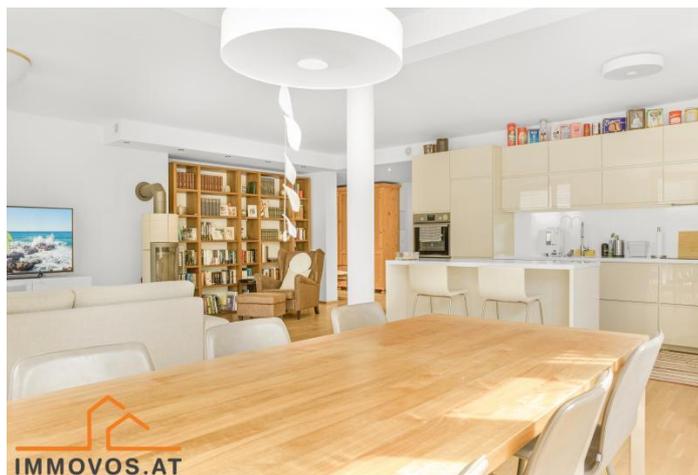
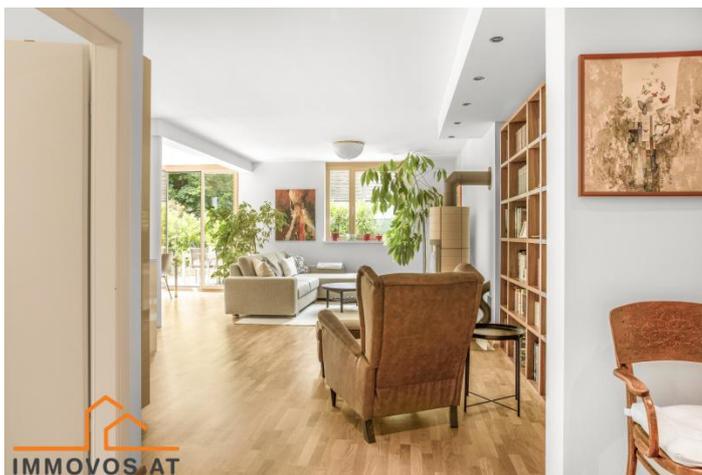
Der historische Ortskern bietet erstklassige Restaurants und Nahversorger, die den Alltag erleichtern und bereichern.

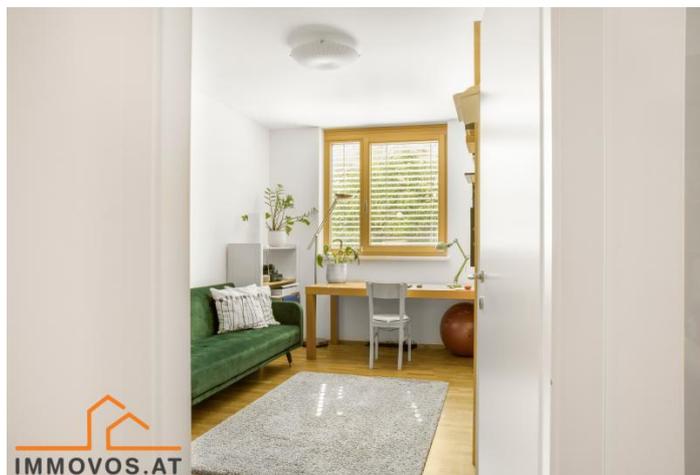
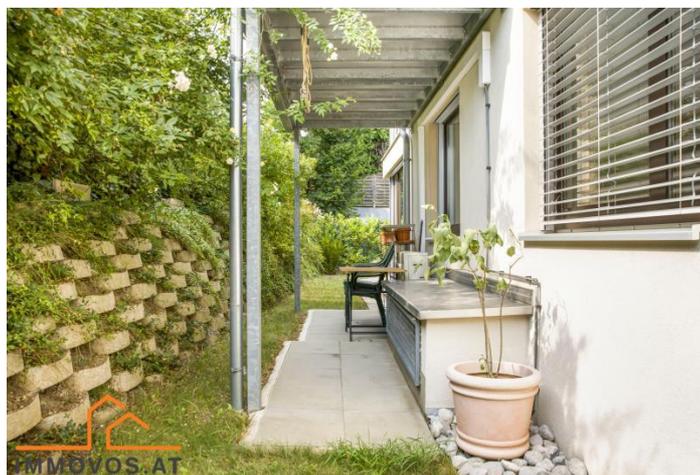
Kaufpreis:

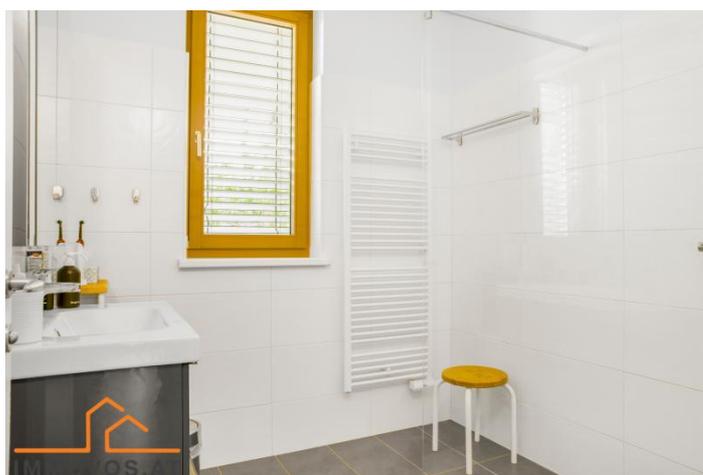
Der Kaufpreis beläuft sich auf € 729.000,00 (zzgl. € 40.000 für 2 Stellplätze - Tiefgarage und Carport)

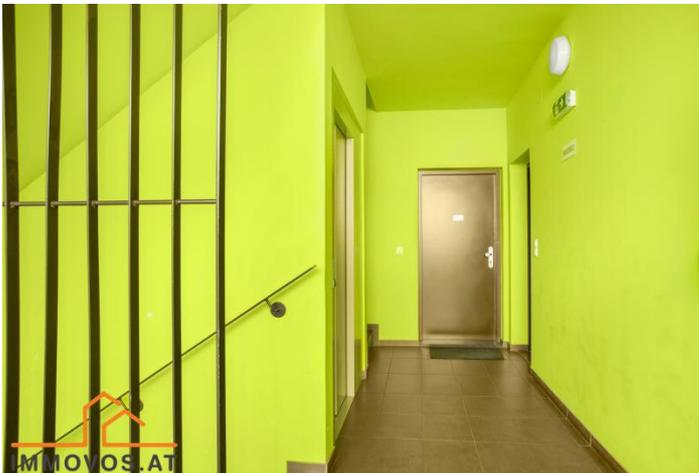
Ansprechperson:

Sie benötigen weitere Informationen oder wollen gleich eine Besichtigung vereinbaren? Frau Doris Mochty steht Ihnen gerne unter +43 664 30 15 099 oder unter [mochty@immovos.at](mailto:mochty@immovos.at) zur Verfügung!









## Plan



IMMOVOS.AT

Blauweiss Grundriss ist nicht maßstäblich. Die Ausstattung ist nur exemplarisch und dient nur zur Veranschaulichung.

**2372 Clebhubl**  
5-Zimmer-Gartenwohnung

## Top 1

01 VORBAUM	15,56 m <sup>2</sup>
02 FLUR	1,30 m <sup>2</sup>
03 WOHNKÜCHE	51,79 m <sup>2</sup>
04-ZIMMER	13,08 m <sup>2</sup>
05 ZIMMER	12,93 m <sup>2</sup>
06 ZIMMER	13,03 m <sup>2</sup>
07 BÜRO	30,45 m <sup>2</sup>
08 SCHRANKRAUM	7,95 m <sup>2</sup>
09 BAD 1	10,57 m <sup>2</sup>
10 BAD 2	5,40 m <sup>2</sup>
11 W.C. 1	1,86 m <sup>2</sup>
12 W.C. 2	1,27 m <sup>2</sup>
13 AB	3,02 m <sup>2</sup>

WF.L	148,00 m <sup>2</sup>
14 TERRASSE 1	13,50 m <sup>2</sup>
15 TERRASSE 2	12,80 m <sup>2</sup>
16 GARTEN	120 m <sup>2</sup>
<b>FREIFLÄCHE</b>	<b>146,30 m<sup>2</sup></b>

Exklusive Vermortung durch:

**IMMOVOS**  
RESIDENTIALS

Powered by:  
Dr. Vospernik Immobilien GmbH

**Doris Mochty**  
Immobilienmaklerin  
+43 (0) 664 30 15 099  
mochty@immovos.at  
www.immovos.at