

OBJEKT
68178

AKKADIA

IMMOBILIEN

GARTENWOHNUNG I HOLZBAUWEISE I GIESSHÜBL

2372 GIESSHÜBL, ÖSTERREICH
GIESSHÜBLERSTRASSE 121 / 3 / 2



ECKDATEN

 Wohnfläche	60,05 m ²
 Keller	2,22 m ²
 Zimmer	2
 Bäder	1
 WC	2
 Abstellräume	1
 Garagen	1
 Gärten	1 / 239,48 m ²
 Terrassen	1 / 15,51 m ²
 Möblierung	nicht möbliert
 Beziehbar	01.01.2026
 Eigentumsform	Wohnungseigentum
 Stockwerk	EG
 Zustand	Erstbezug
 Lift	ja

AUSSTATTUNG

 Boden:	Fliesen, Parkett
 Fahrstuhl:	Personenaufzug
 Befeuerung:	Pellets
 Heizungsart:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
 Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse
 Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz
 WCs:	Getrennte Toiletten
 Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Bad mit WC
 Küche:	Wohnküche / offene Küche
 Stellplatzart:	Tiefgarage
 Extras:	Gartennutzung

KOSTEN

Kaufpreis 433.000,00 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Heizwärmebedarf **B** 28,7 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor **A** 0,71

DETAILBESCHREIBUNG

Dieses außergewöhnliche Neubauprojekt vereint moderne Architektur, höchste Wohnqualität und eine nachhaltige Bauweise in perfekter Harmonie.

Im Jahr 2023 entstanden vier baugleiche Stadtvillen mit insgesamt 36 barrierefreien Wohnungen, errichtet in energieeffizienter Holzbauweise.

Jede Einheit verfügt über ein Kellerabteil. Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen sind vorhanden.

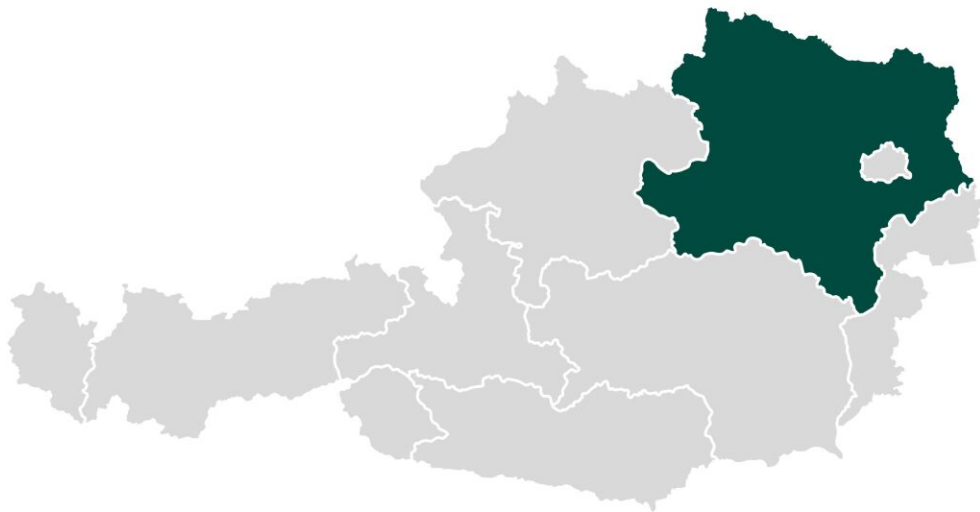
Tiefgaragenplätze sind optional erwerbbar und runden das Angebot ab.

Die gegenständliche Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoß von Haus 3 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 66 m². Hier stehen Ihnen ein geräumiges Vorzimmer, eine Wohnküche mit vorgelagerter Terrasse mit Eigengarten, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und WC, eine Gästetoilette und ein Abstellraum zur Verfügung.



DIE LAGE

Niederösterreich ist das flächenmäßig größte Bundesland Österreichs (19.179,56 km²) und liegt bezüglich der Anzahl seiner Bewohner auf Platz 2 (1,678 Millionen Einwohner). Es umschließt die Bundeshauptstadt Wien und grenzt an Tschechien, die Slowakei, das Burgenland, die Steiermark sowie an Oberösterreich. Seit 1986 ist St. Pölten die Landeshauptstadt. Die Alpenzüge beginnen im Osten bei Wien. Zahlreiche prominente Berge wie Rax und Schneeberg laden in diesem schönen Bundesland ebenso zu Wanderungen ein wie die Türnitzer oder Gutensteiner Alpen – und natürlich der Wienerwald, die Lunge Österreichs. Auch zahlreiche Seen, Schottergruben und Fischteiche wollen entdeckt werden. Fleißigen Ausflügler werden sich über die Niederösterreich-Card mit vergünstigten Transportmöglichkeiten sowie ermäßigten Eintrittten freuen. Viel Spaß beim Erkunden!



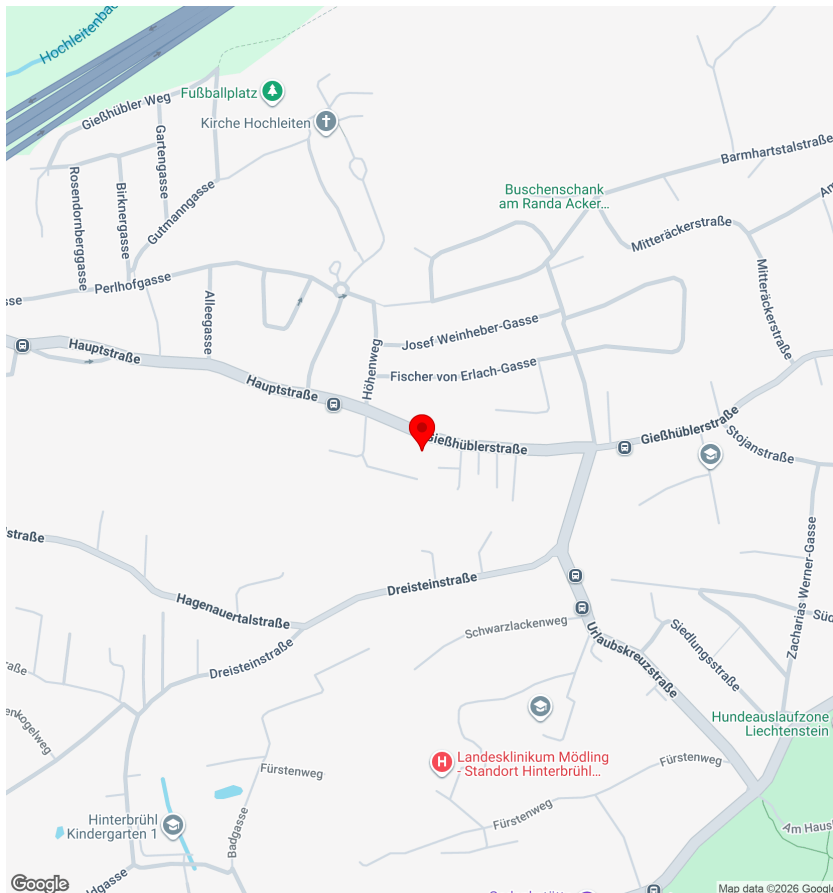
MIKROLAGE

Dieses traumhafte Projekt südlich von Wien in Gießhübl besticht durch seine außergewöhnliche Lage und vereint auf perfekte Weise urbanes Wohnen mit naturnahem Erholungsraum.

Die idyllische Umgebung schafft eine Atmosphäre der Ruhe und Entspannung und lädt zum Abschalten vom Alltag ein.

Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr – unter anderem durch die VOR-Buslinie 262 sowie die Schnellbahn – und die optimale Erreichbarkeit über das Straßennetz mit der nahegelegenen Außenringautobahn (A21) ist eine ausgezeichnete Mobilität gewährleistet.

Eine erstklassige Nahversorgung sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung runden das Angebot ab und garantieren höchste Lebensqualität.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	400 m
Apotheke	350 m
Klinik	2.650 m
Krankenhaus	525 m

Kinder & Schulen

Schule	475 m
Kindergarten	750 m
Höhere Schule	3.575 m
Universität	9.875 m

Nahversorgung

Supermarkt	925 m
Bäckerei	1.325 m
Einkaufszentrum	3.125 m

Sonstige

Bank	1.200 m
Geldautomat	1.450 m
Post	350 m
Polizei	1.650 m

Verkehr

Bus	175 m
U-Bahn	5.425 m
Straßenbahn	4.100 m
Bahnhof	2.525 m
Autobahnanschluss	800 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

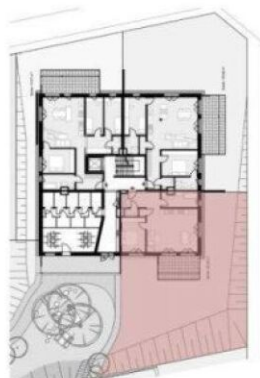
ANSICHTEN



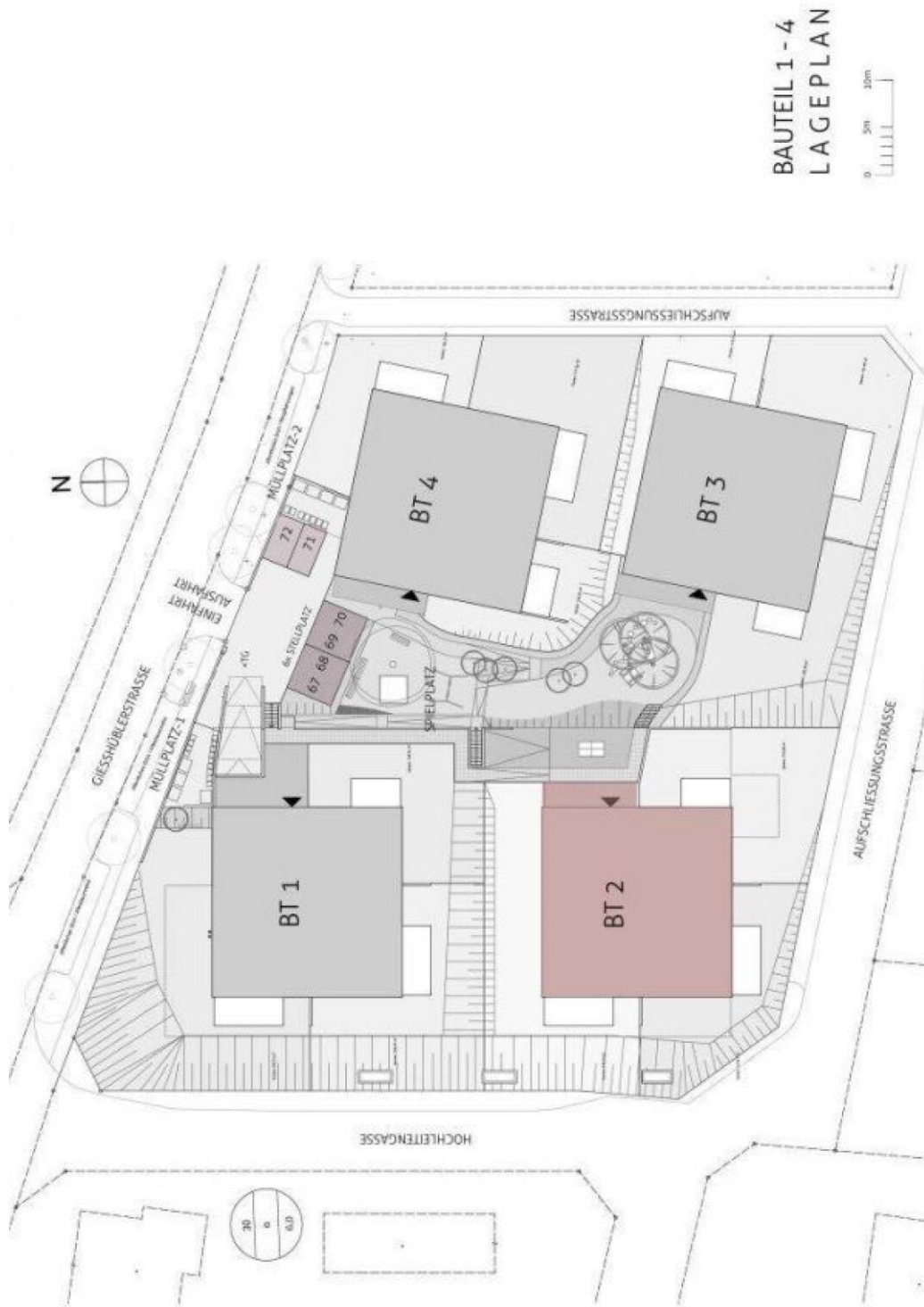
ANSICHTEN



PLAN



PLAN





KONTAKTDATEN



Herr Michael Schlaffer

+43 664 5225073

michael.schlaffer@akkadia.at

www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.