



Inserat ID: 118413

erstellt am : 22.12.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 291000€

Straße: Hauptstraße

2372 Gießhübl

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Martin Beneder

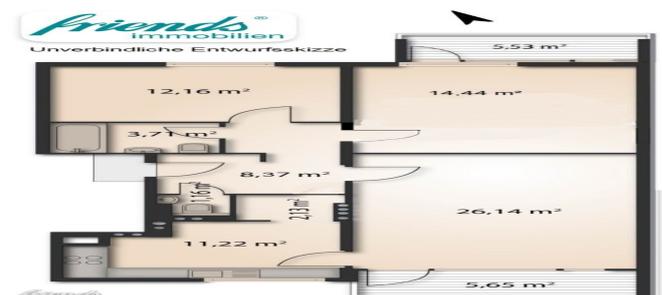
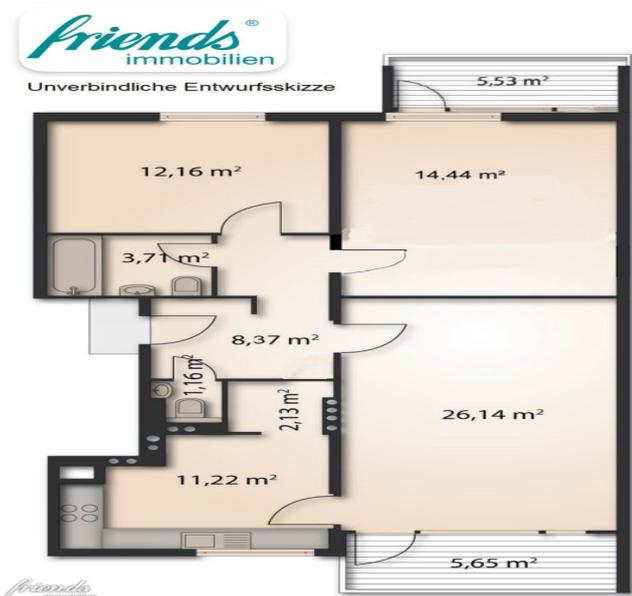
Tel: +43 681 204 514 27

[anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)

Wohnfläche: 79.83m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 90.95m<sup>2</sup>

## 3-Zimmer-Wohnung + 2 Balkone Eigentumshit um nur 291.000 ?



Diese sonnige Wohnung befindet sich im 2. Stock ohne Lift an einer der beliebtesten Adressen am Gießhübl.

Mit ein wenig Geschick können Sie sich hier ein wunderschönes Domizil zu einem vernünftigen Preis schaffen.

Die Wohnung wurde bereits geräumt und wartet nun darauf, von den neuen Besitzern verschönert zu werden.

Eine geschickte Raumaufteilung sowie die wunderschöne Aussicht Richtung Wien und in den grünen Gartenbereich machen zukünftige Investitionen lohnenswert. Diese Immobilie eignet sich besonders für Kleinfamilien/Pärchen sowie für Anleger!

Raum/Flächenaufteilung: 3-Zimmer-Wohnung 79,83 m<sup>2</sup> (ohne Loggia) 2. Stock ohne Lift

Eingangsbereich/Vorraum 8,37 m<sup>2</sup>  
Abstellraum 2,08 m<sup>2</sup>  
WC 1,16 m<sup>2</sup>  
Bad 3,71 m<sup>2</sup>  
Zimmer 1 12,16 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2 14,44 m<sup>2</sup> mit Loggia (Wienblick) 5,53 m<sup>2</sup>  
Wohnzimmer 26,26 m<sup>2</sup> mit Loggia (Grünblick) 5,71 m<sup>2</sup>  
Küche 11,65 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil 2,50 m<sup>2</sup>

Sonstiges:

Ausblick Zimmer 2 Richtung Wien Nord/Ost  
Ausblick Wohnzimmer mit großer Glasfläche Richtung Süd/West  
Kunststofffenster mit 2 und 3-fach-Verglasung der Firma Josko neuwertig!  
Ruhelage  
angenehme Nachbarschaft, lediglich 8 Parteien pro Wohnblock  
Gasetagenheizung  
Sanierungsbedürftig, Möblierung bis auf Küche bereits vollständig geräumt  
Rücklagenstand &gt; 500.000 ?

Mögliche Besichtigungstermine erhalten Sie bequem nach Ihrer Anfrage! Herzlichst Martin Bener  
0681/20451427

?Ihr Weg zum besten Immobilienkredit ? vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder alexander.schulze@investnest.at.?

Jetzt Wohnkredit sichern

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
&lt;1.500m Apotheke &lt;750m Klinik &lt;4.000m Krankenhaus &lt;2.250m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;1.750m Kindergarten &lt;500m Höhere Schule  
&lt;5.250m Universität &lt;9.000m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;1.250m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;5.000m Sonstige  
Bank &lt;500m Geldautomat  
&lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;1.250m Verkehr  
Bus &lt;250m U-Bahn

&lt;7.000mStraßenbahn &lt;4.750mBahnhof &lt;4.500mAutobahnanschluss  
&lt;1.750mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 79.83m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 90.95m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 54m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 107m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 291000€

Nebenkosten: 200.95€

## Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Beneder

Tel.: +43 681 204 514 27

E-Mail: [anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)