

2372 Gießhübl | Haus | Objektnummer: 56710

## Familienleben im Grünen mit hervorragender Anbindung zu Wien - großzügiges Grundstück mit Haus und Garten in Gießhübl



Ihre Ansprechpartnerin  
**Nina Wallner, MSc.**

Immobilienmaklerin  
+43 676 88 400 19 17

nina.wallner@riwog.at  
www.riwog.at

## Familienleben im Grünen mit hervorragender Anbindung zu Wien – großzügiges Grundstück mit Haus und Garten in Gießhübl



### Lage

Verkehrsanbindung A21/A2

Busanbindung direkt nach Wien Liesing/S-Bahn (Haltestelle Brunnengasse)

Kuhheide / Anninger / Burg Lichtenstein

Heidekindergarten/Sportgymnasium Maria Enzersdorf

Shopping City Süd (SCS) / UCI / Campus24

Ein Zuhause, das Raum für echtes Familienleben bietet: ein **großer Garten, naturnahe Umgebung** und zugleich eine **gute Anbindung Richtung Wien**.

Der gewachsene Altbaumbestand – darunter **Apfelbaum, Walnussbaum und Zwetschkenbaum** – verleiht dem Garten eine **besondere Atmosphäre** und schafft einen **angenehmen Rückzugsort** für Erholung, Spiel und Familienleben im Freien.

Die Liegenschaft liegt in einem gewachsenen Wohngebiet von Gießhübl und verbindet **ländliche Lebensqualität mit hoher Alltagstauglichkeit**.

Ein Ort zum **Ankommen, Gestalten und Leben** – ideal für Familien, die bewusst im Grünen wohnen möchten. Angefangen beim 2025 eröffneten Heidekindergarten mit Spielplatz (ca. 300 m entfernt) und starkem Naturbezug bis hin zu Volksschulen sowie dem Sportgymnasium in Maria Enzersdorf, ergänzt durch eine große Auswahl an weiterführenden Schulen in Mödling, ergibt sich ein besonders **attraktives Umfeld für Familien**.

Auch in der Freizeit bietet die Lage viel: **Mountainbike-Touren** oder **Spaziergänge** zum Anninger, zum Husarentempel, Burg Lichtenstein oder zur Kammersteinhütte beginnen praktisch vor der Haustüre.

Geschäfte des **täglichen Bedarfs** (Billa, Post, Apotheke) sind in nur 2–3 Minuten mit dem Auto erreichbar. Heurige befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus bietet die Umgebung eine große Vielfalt – von kleinen Läden und **Lebensmittelmärkten** in Perchtoldsdorf und Mödling bis hin zu einem der **größten Einkaufszentren Europas**, der Shopping City Süd, nur etwa 10 Fahrminuten entfernt. Dort erwartet Sie

eine **außergewöhnliche Auswahl** an Geschäften für **Mode, Technik, Beauty und Wohnen** sowie zahlreiche **Restaurants, Cafés** und **Freizeitangebote** wie Kino oder die CityWave.

Eine Lage, die **Natur, Ruhe** und **Alltagstauglichkeit** in ausgewogenem Verhältnis verbindet – ideal für **Familien**, die im **Grünen** wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

## HIGHLIGHTS

- **Grünruhelage**
- **Kindergarten in unmittelbarer Nähe**
- **Hervorragendes Schulnetz in der Umgebung**
- **Nähe zum Wald** sowie zu **Spazier-, Freizeit- und Spielplatzmöglichkeiten**
- Bestehendes Gebäude mit **Entwicklungspotenzial (Sanierung oder Erweiterung)**
- **Photovoltaikanlage** vorhanden
- **Gute Anbindung an das Straßennetz (A21)**
- **Zwei Kamine**
- **Altbaumbestand** (Apfelbaum, Walnussbaum, Zwetschkenbaum)

## INFOS ZUM HAUS

- **BAUJAHR:** Baubewilligung 1995, Fertigstellung 08/1996
- **BAULICHE ERWEITERUNG:** Baubewilligung 2006, Fertigstellung 2007
- **BEZIEHBAR:** nach Vereinbarung
- **GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:** ca. 618 m<sup>2</sup>
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 168,98 m<sup>2</sup>
- **GARTEN:** ca. 491 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 5
- **BEGRÜNTE DACH-/TERRASSENFLÄCHE:** ca. 28,00 m<sup>2</sup>
- **AUSRICHTUNG:** nord-ostseitig
- **MÖBLIERT:** Bad und Küche
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** ja (im Badezimmer)
- **KÜCHE:** Komplett-Einbauküche mit allen Geräten
- **BADEZIMMER:** zwei Bäder mit Dusche und WC, laut Angaben wurde das Bad im OG ca. 2011 und das Bad im EG ca. 2019 saniert
- **HEIZUNG:** Gas-Zentralheizung, zusätzliche Befuerung über Holz/Kamin möglich
- **AUSSTATTUNG:** Böden überwiegend Laminat/Parkett (teilweise unterhalb Laminat); Nassräume mit Feinsteinzeugfliesen
- **KFZ-STELLPLATZ:** vorhanden am eigenen Grundstück
- **LAGER:** ca. 6,88 m<sup>2</sup>
- **KELLER:** ca. 30 m<sup>2</sup>, Steingewölbe
- **GARTENHÜTTE:** vorhanden
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Gute Anbindung an das öffentliche und individuelle Verkehrsnetz, Busverbindung Richtung Wien Liesing Bahnhof in ca. 150 m Entfernung.
- **INFRASTRUKTUR:** Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe sowie viele Heurige und Buschenschanken, z. B. Billa, Raiffeisen, Gasthaus Schwindl, Zum Schwarzen Schaf – Schafhütte
- **BILDUNGSEINRICHTUNGEN:** Heidekindergarten, Volksschule Hinterbrühl, Emma Plank Schule (private alternative Schule in Gießhübl), Sportgymnasium in Maria Enzersdorf, Vienna Business School Mödling (HAK/HAS), HTL Mödling (Eine der größten und bekanntesten HTLs Österreichs. Bereiche wie Hochbau, Tiefbau, Informatik, Maschinenbau, Elektronik etc), MODE PRODUKT Mödling, BRG Keimgasse, Bundesgymnasium - Bachgasse, Montessori Erlebnisschule Mödling, Liese Prokop Private School

**Kaufpreis:** € 850.000,00

**Monatliche laufende Kosten laut Angaben:**

- Strom: ca. € 79,33 / Monat
- Gas: ca. € 120,- / Monat
- Trinkwasser: ca. € 16,33 / Monat
- Gemeindeabgaben: ca. € 33,- / Monat

**Gesamt:**

**ca. € 169,32 / Monat = laufende Kosten ohne Strom**

**ca. € 248,66 / Monat = laufende Kosten inkl. Strom**

Verbrauchsabhängige Kosten können je nach Nutzung und Tarif abweichen.

**Provision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

**Vertragserrichtung:** 1,5% netto zzgl. USt. und Barauslagen (Mag. Wolfgang A. Orsini und Rosenberg)

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

**Besuchen Sie auch unsere Homepage unter [www.RIWOG.at](http://www.RIWOG.at) mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

|                    |                           |                |                          |
|--------------------|---------------------------|----------------|--------------------------|
| Grundstücksfläche: | ca. 618 m <sup>2</sup>    | Nutzungsart:   | Wohnen                   |
| Wohnfläche:        | ca. 168,98 m <sup>2</sup> | Beziehbar:     | nach Vereinbarung        |
| Lagerfläche:       | ca. 6,88 m <sup>2</sup>   | Mobiliar:      | Küche, Bad               |
| Gartenfläche:      | ca. 491 m <sup>2</sup>    | Heizung:       | Zentralheizung           |
| Kellerfläche:      | ca. 30 m <sup>2</sup>     | Lagebewertung: | gut                      |
| Terrassenfläche:   | ca. 28 m <sup>2</sup>     | Lärmpegel:     | geringe Beeinträchtigung |
| Zimmer:            | 5                         | Zustand:       | gepflegt                 |
| Bäder:             | 2                         | Baujahr:       | 1996                     |
| WCs:               | 2                         |                |                          |
| Abstellräume:      | 1                         |                |                          |
| Gärten:            | 1                         |                |                          |
| Keller:            | 1                         |                |                          |
| Terrassen:         | 1                         |                |                          |
| Stellplätze:       | 2                         |                |                          |

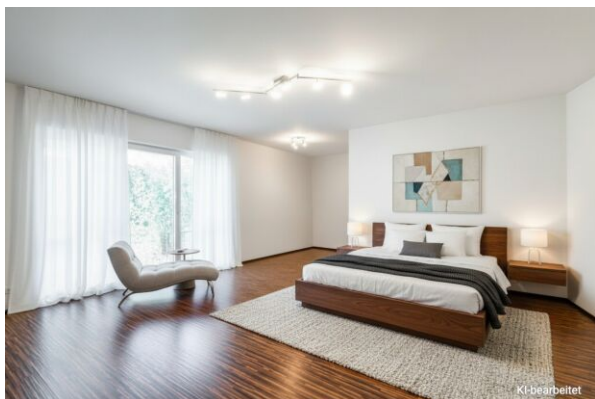
## Ausstattung

|             |  |           |  |
|-------------|--|-----------|--|
| Bauweise:   | Ziegel   | Elektrik: | Photovoltaik Anlage                    |
| Boden:      | Fliesen, Laminat                               | Bad:      | Bad mit Fenster, Dusche,<br>Bad mit WC |
| Befeuerung: | Gas, Holz                                      | Küche:    | Einbauküche                            |
| Ausblick:   | Bergblick, Stadtblick,<br>Fernblick, Grünblick |           |  |

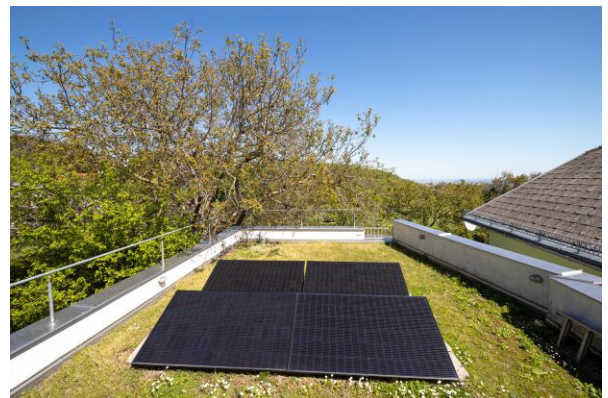
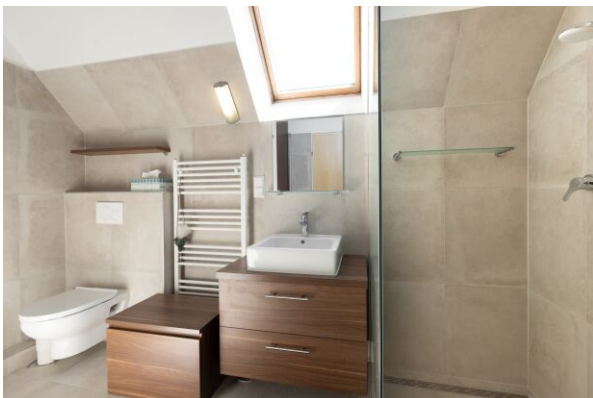
## Preisinformationen

|                             |              |                             |   |
|-----------------------------|--------------|-----------------------------|---|
| Kaufpreis:                  | 850.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 %   |
| Heizkosten:                 | 100,00 €     | Grunderwerbsteuer:          | 3,5 %   |
| Warmwasser:                 | 14,84 €      | Vertragserrichtungskosten:  | Mag. Wolfgang A.<br>Orsini und Rosenberg<br>- 1,5% des Kaufpreises<br>zzgl. Barauslagen und<br>USt. |
| Sonstiges:                  | 33,00 €      |                             |   |
| Umsatzsteuer:               | 21,48 €      |                             |   |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 169,32 €     |                             |   |

## Weitere Fotos

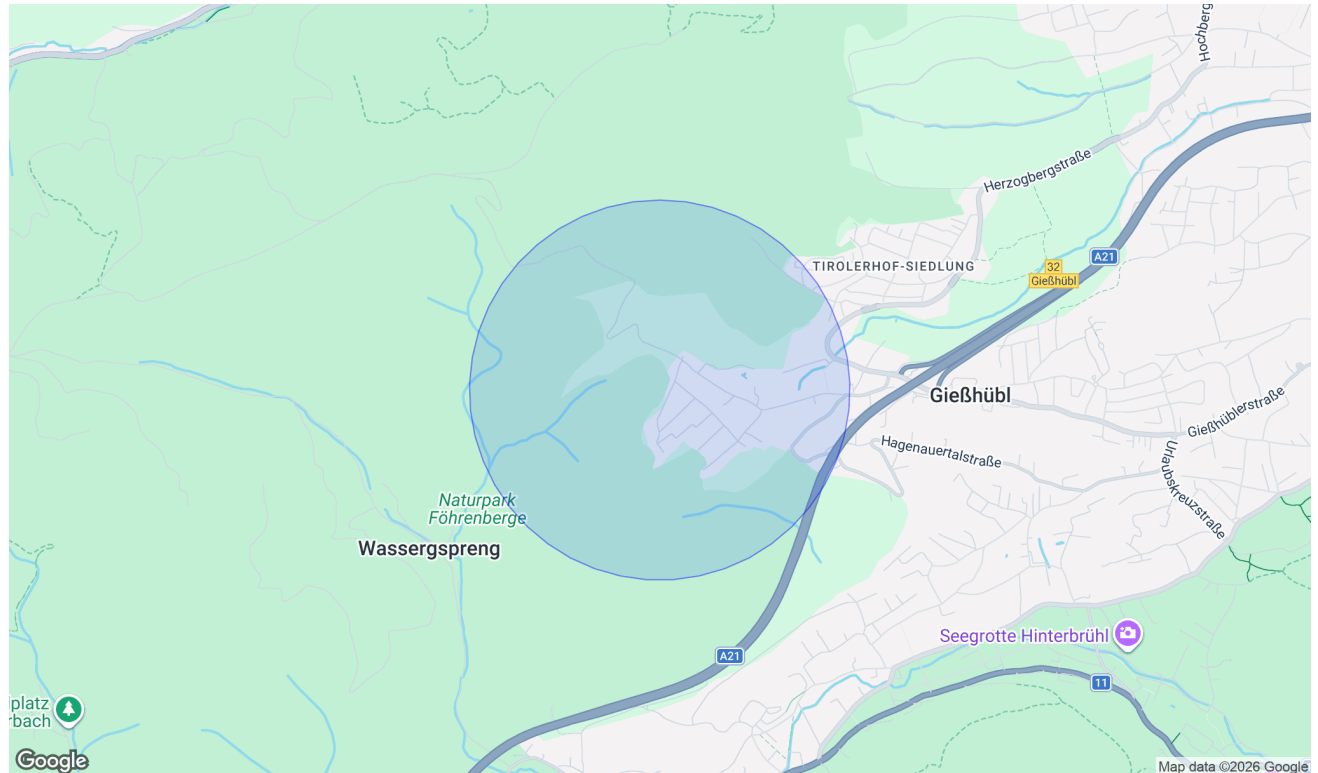






# Lage

2372 Gießhübl



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 2.000 m |
| Klinik      | 4.000 m |
| Apotheke    | 1.000 m |
| Krankenhaus | 2.500 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 1.500 m |
| Bäckerei        | 1.000 m |
| Einkaufszentrum | 5.500 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| U-Bahn            | 7.000 m |
| Straßenbahn       | 5.000 m |
| Bahnhof           | 4.500 m |
| Autobahnanschluss | 2.000 m |

### Kinder & Schulen

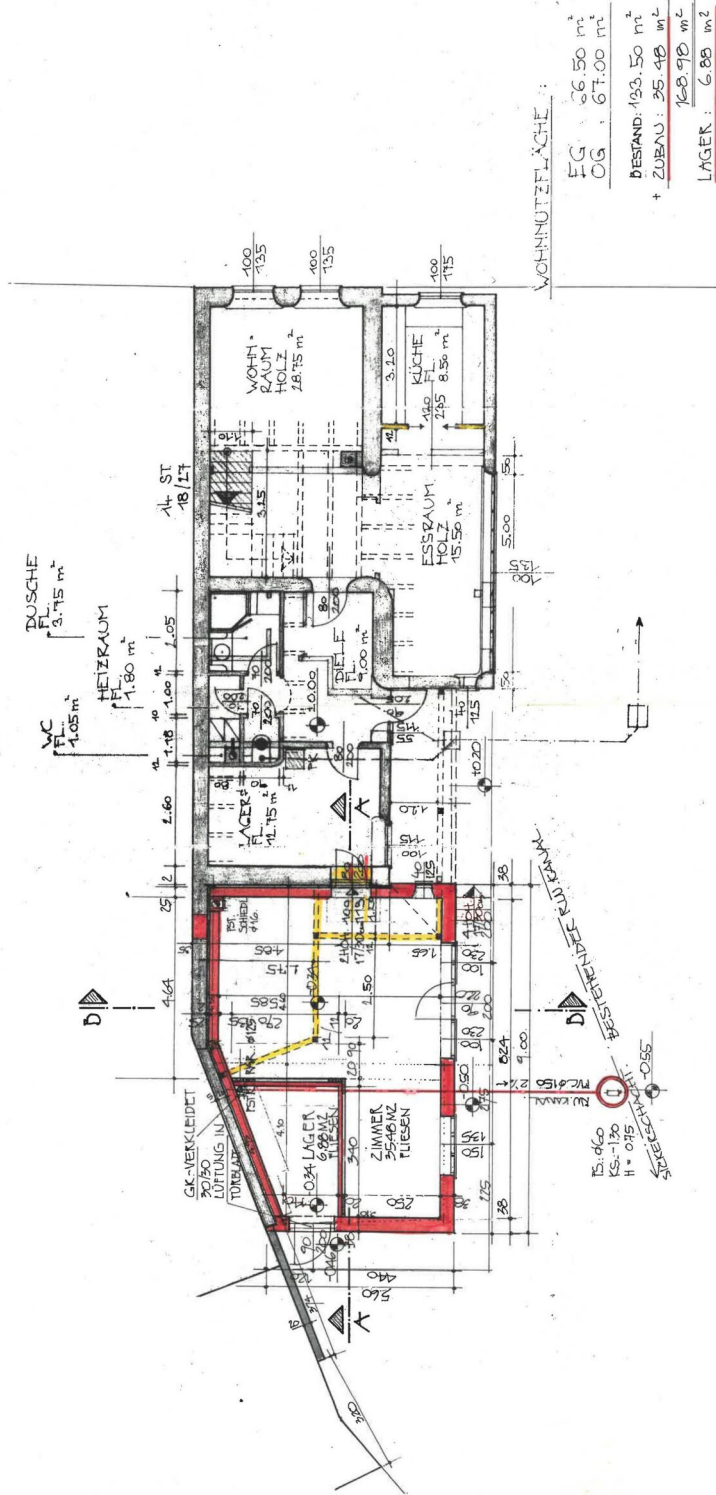
|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 2.000 m |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Höhere Schule | 5.500 m |
| Universität   | 9.000 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Bank        | 500 m   |
| Geldautomat | 500 m   |
| Post        | 2.000 m |
| Polizei     | 1.500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne





FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at