MAUTNER MARKHOF
IMMOBILIEN

2372 Gießhübl | Haus | Objektnummer: 1511

Exklusives Villenanwesen im Erstbezug - Top Grünruhelage - Fernblick

Ihr Ansprechpartner

Markus Schafroth

geprüfter behördlich konzessionierter Immobilienmakler

+43 1 47 00 911

sm@mm-immo.at

www.mm-immo.at

MAUTNER MARKHOF
IMMOBILIEN

Exklusives Villenanwesen im Erstbezug - Top Grünruhelage - Fernblick

Beschreibung

Exklusives Villenanwesen im Erstbezug - Top Grünruhelage - Fernblick!

eine großzügig angelegte, hochwertig ausgestattete, ca. 760m² große, sonnig gelegene Villa mit weitreichendem Fernblick, auf einem sonnigen südlich ausgerichtetem ca. 1707m² großem Grundstück mit altem Baumbestand. Optional könnte das direkt östlich anschließende Nachbargrundstück mit ca. 2411m² Fläche - ebenso als Baugrund gewidmet - zu einem Kaufpreis von € 1.560.000.- erweiternd dazu gekauft werden. Das Anwesen befindet sich in einer Villengegend in exklusiver Toplage in Gießhübl, ca. 7km südlich von Wien und ca. 30 Minuten mit dem Auto bis Wien Zentrum Innenstadt, Oper je nach Verkehrsaufkommen.
Die Villa wurde von Grund auf unter Verwendung hochwertigster Materialien und modernster Technik neu gestaltet und komplett saniert, der Dachboden aufwendigst ausgebaut, sodass man insgesamt von einem Erstbezug sprechen muss - ca. 2020 fertiggestellt. Das ursprüngliche Gebäude von dem nahezu nur die Grundmauern stehen blieben stammt aus den 80er Jahren. Weiters verfügt die Liegenschaft über einen gepflegten weitläufigen Garten mit einem beeindruckenden Mammutbaum. Die separate Garage für mehrere Fahrzeuge mit elektrischem Tor ist direkt von der Straße zugänglich.

AUFTEILUNG:
Eingangsebene ca. 245m²:

- Entree, Garderobe, Vorraum mit Aufgang
- 2 Personalräume bzw. Räume für Wellnessbereich
- 2 Bäder
- Wirtschaftsraum
- Technikräume
- Gästetoilette
- Abstellräume

Erdgeschoßebene ca. 212m² zuzüglich ca. 50m² Terrasse:

- Wohnsalon ca.160m² mit offenem Kamin, direkten Ausgängen auf die Südterrasse mit

Grünpanoramablick, Bibliothek, Essbereich
- Küche mit Gartenausgang
- Diele
- Gästetoilette
- Abstellraum

1.Obergeschoßebene ca. 159m² zuzüglich ca. 50m² Terrasse:

- Vorraum
- Schlafzimmer ca. 47m² mit angeschlossenem Masterbad und begehbarer Garderobe, sowie direkte Ausgänge auf die sonnige Terrasse
- Zimmer mit Terrassenzugang
- Zimmer
- Bad
- Gang
- Abstellraum

Dachgeschoßebene ca. 143m² zuzüglich ca. 20m² Terrasse:

- Vorraum
- Gang
- Zimmer mit direktem Südterrassenzugang
- Zimmer
- 2 Bäder
- Schrankraum
- Toilette
- 2 Stauräume
- Toilette

AUSSTATTUNG:

- Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung
- Smart Home KNX-EIB TECHNIK darüber steuerbar sind Heizung, Klima, Alarmanlage, Beschattung, Beleuchtung, Vorhänge etc.
- EDV- Kabelanlage - CAT 7 & WLAN Netzwerk
- SAT TV Anlage für ASTRA & HOTBIRD
- Videogegensprechanlage
- Alarmanlage über KNX SYSTEM ,Videoüberwachungsanlage mit Kameras
- Multimediaanlage vorbereitet
- Stilvolle LED Indirektbeleuchtung
- Fenster & Türen - 3 Scheiben, Holz/Alu
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern und Terrassentüren -KNX Steuerung
- Offener Kamin mit Marmorumrandung
- Klimaanlage
- Böden - polierter Kalkstein
- Massivholzparketten
- Glaskeramik Fliesen
- Technofliesen
- Komplett möblierte Küche "NOLTE TORINO", Arbeitsplatte aus polierten Granit
- Geräte "MIELE"

MAUTNER MARKHOF
IMMOBILIEN

- Sanitäre Ausstattung
- " HANS GROHE"
- "V & B SQUARO EXCELLENE
- "VILLEROY & BOCH"
- "LAUFEN "DUSCH WC´s
- Waschtische aus Marmor
- Masterbad- Duschwand Bildplatte aus Marmor
- Gäste WC - Wand mit Marmorplatte/Relief
- Doppelflügelige Glastüre
- Wasserenthärtungsanlage
- Brunnen mit Bewässerungstechnik für den Garten.
- Funkgesteuertes Garagentor
- Heizung & Kühlung - Luftwärmepumpe "NOVELAN 40 KW"
- Fußbodenheizung

Optional könnte das direkt östlich anschließende Nachbargrundstück mit ca. 2411m² Fläche - ebenso als Baugrund gewidmet - zu einem Kaufpreis von € 1.560.000.- erweiternd dazu gekauft werden, woraus sich eine Gesamtgrundstücksfläche von ca. 4118m² ergeben würde.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines eventuellen Besichtigungstermins, steht Ihnen Herr Markus Schafroth gerne unter +43 676 341 86 91 zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

MAUTNER MARKHOF
IMMOBILIEN

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 1.707 m²
Wohnfläche:	ca. 617 m²
Nutzfläche:	ca. 739 m²
Terrassenfläche:	ca. 150 m²
Zimmer:	9
Bäder:	6
WCs:	7
Keller:	1
Terrassen:	3
Garagen:	1
Stellplätze:	2

Nutzungsart:	Wohnen
Heizung:	Fußbodenheizung, Kamin
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2020
Energieausweis	
HWB:	B 49 kWh/m²a
fGEE:	A 0,91

Ausstattung

Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Belüftung:	Klimaanlage
Ausblick:	Bergblick, Fernblick, Grünblick

Balkon:	Südostbalkon / -terrasse
WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Stellplatzart:	Garage

Preisinformationen

Kaufpreis:	3.390.000,00 €

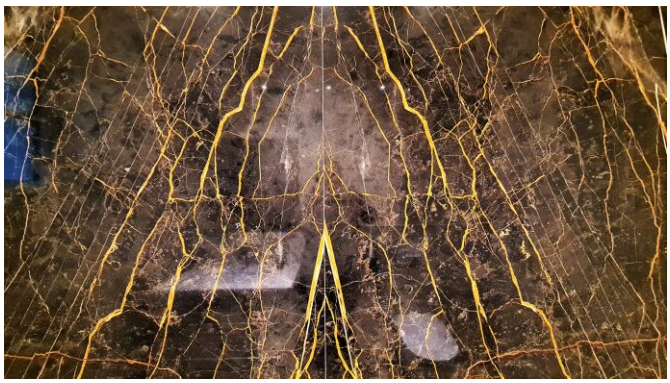
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

MAUTNER MARKHOF
IMMOBILIEN

Weitere Fotos

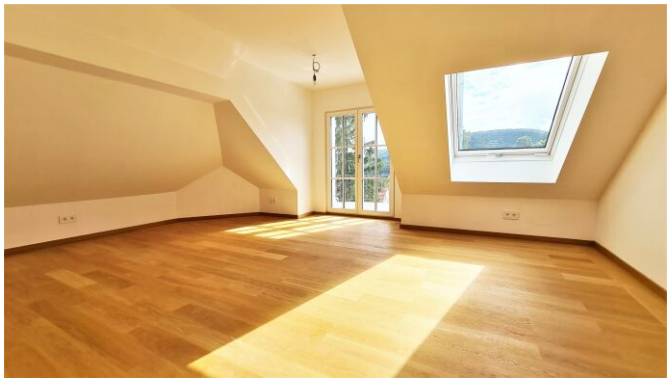
MAUTNER MARKHOF
IMMOBILIEN

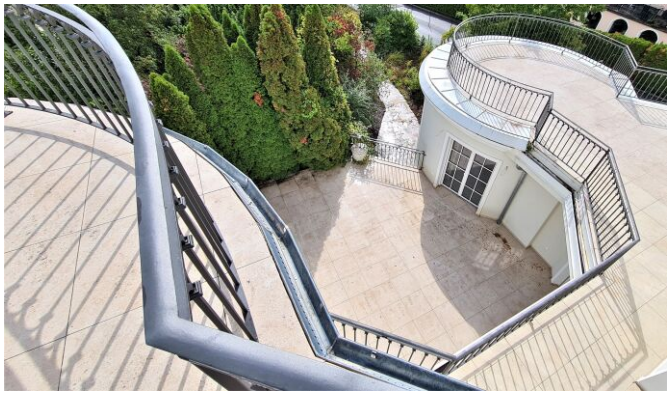
MAUTNER
MARKHOF
IMMOBILIEN



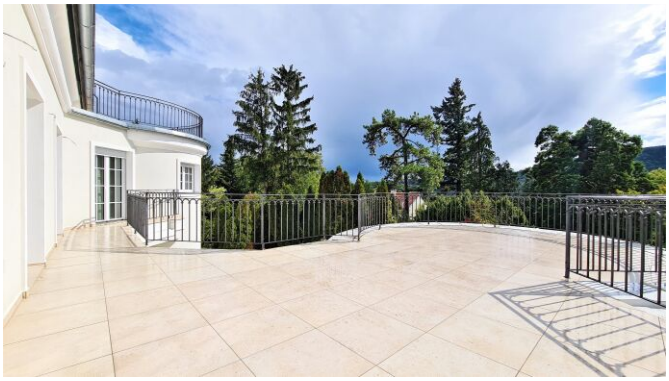
MAUTNER MARKHOF
IMMOBILIEN

MAUTNER MARKHOF
IMMOBILIEN





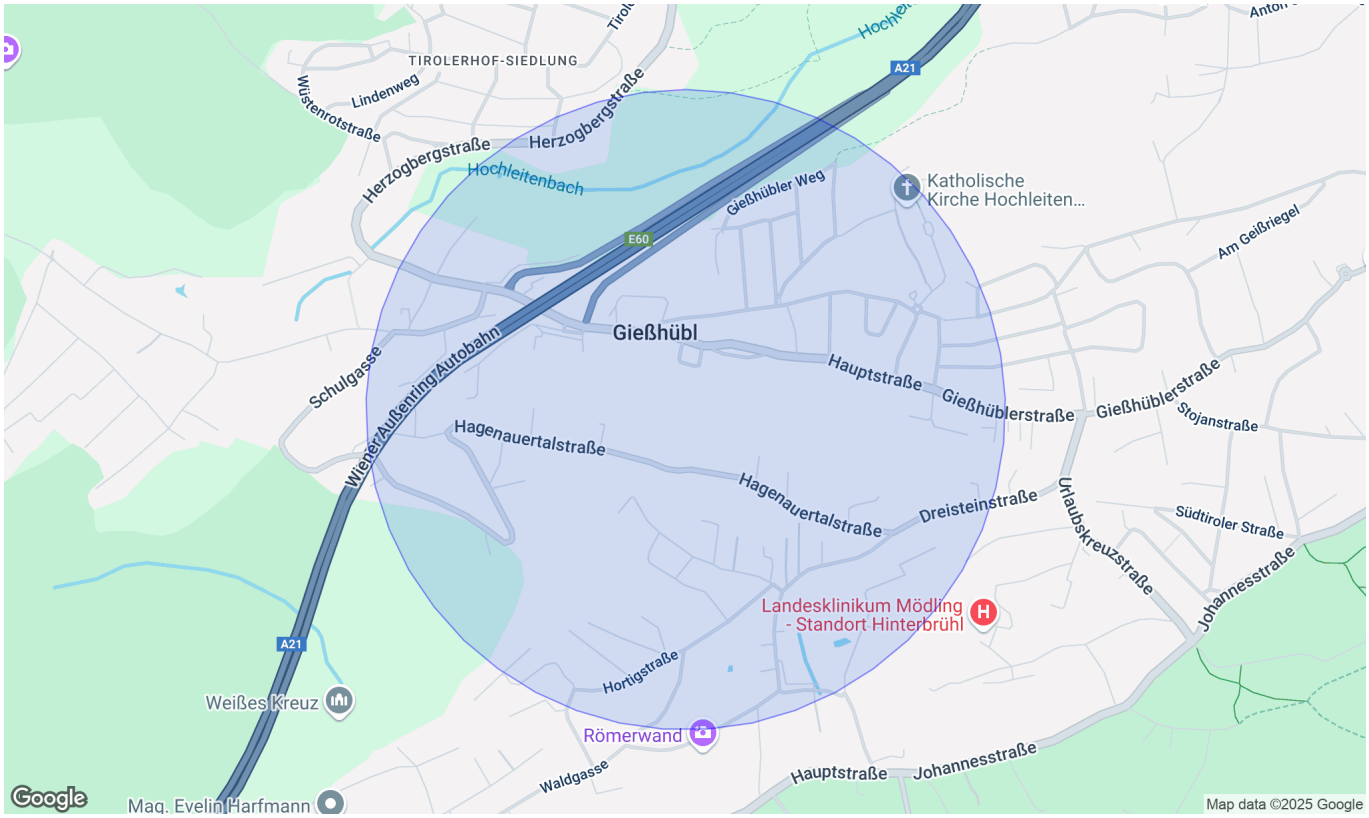
MAUTNER MARKHOF
IMMOBILIEN



MAUTNER MARKHOF
IMMOBILIEN

Lage

2372 Gießhübl



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	3.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	3.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	6.000 m
Straßenbahn	4.500 m
Bahnhof	3.500 m
Autobahnanschluss	1.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Höhere Schule	4.000 m
Universität	10.000 m

Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.500 m
Post	1.500 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap