

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

## Exklusives Villenanwesen im Erstbezug - Top Grünruhelage - Fernblick



### Beschreibung

#### **Exklusives Villenanwesen im Erstbezug - Top Grünruhelage - Fernblick!**

eine großzügig angelegte, hochwertig ausgestattete, ca. 760m<sup>2</sup> große, sonnig gelegene Villa mit weitreichendem Fernblick, auf einem sonnigen südlich ausgerichteten ca. 1707m<sup>2</sup> großem Grundstück mit altem Baumbestand. Optional könnte das direkt östlich anschließende Nachbargrundstück mit ca. 2411m<sup>2</sup> 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. 245m<sup>2</sup>:

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

##### Erdgeschoßebene ca. 212m<sup>2</sup> zuzüglich ca. 50m<sup>2</sup> Terrasse:

- Wohnsalon ca.160m<sup>2</sup> mit offenem Kamin, direkten Ausgängen auf die Südterrasse mit

Grünpanoramablick, Bibliothek, Essbereich

- Küche mit Gartenausgang
- Diele
- Gästetoilette
- Abstellraum

1.Obergeschoßebene ca. 159m<sup>2</sup> zuzüglich ca. 50m<sup>2</sup> Terrasse:

- Vorraum
- Schlafzimmer ca. 47m<sup>2</sup> mit angeschlossenem Masterbad und begehrter Garderobe, sowie direkte Ausgänge auf die sonnige Terrasse
- Zimmer mit Terrassenzugang
- Zimmer
- Bad
- Gang
- Abstellraum

Dachgeschoßebene ca. 143m<sup>2</sup> zuzüglich ca. 20m<sup>2</sup> 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"

- 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. 2411m<sup>2</sup> Fläche - ebenso als Baugrund gewidmet - zu einem Kaufpreis von € 1.560.000.- erweiternd dazu gekauft werden, woraus sich eine Gesamtgrundstücksfläche von ca. 4118m<sup>2</sup> 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.

## Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 1.707 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: ca. 617 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche: ca. 739 m<sup>2</sup>  
 Terrassenfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup>a  
 fGEE: **A** 0,91

## Ausstattung

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

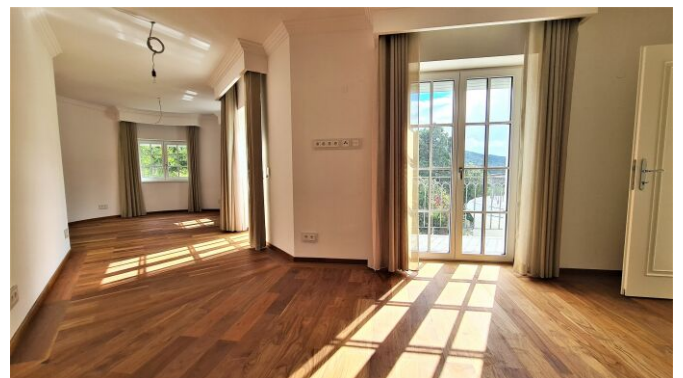
Balkon: Südostbalkon / -terrasse  
 WCs: Getrennte Toiletten, Gäste-  
 WC  
 Stellplatzart: Garage

## Preisinformationen

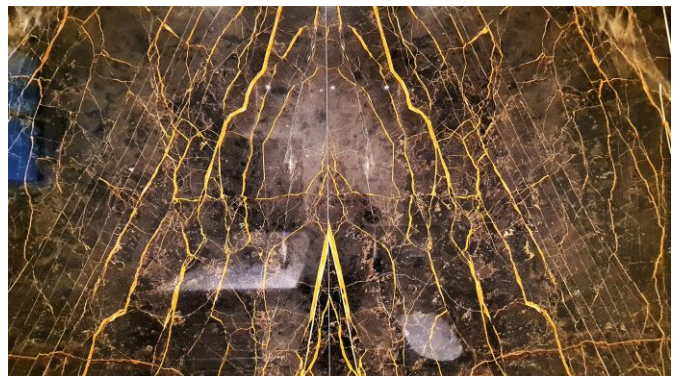
Kaufpreis: 3.390.000,00 €

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

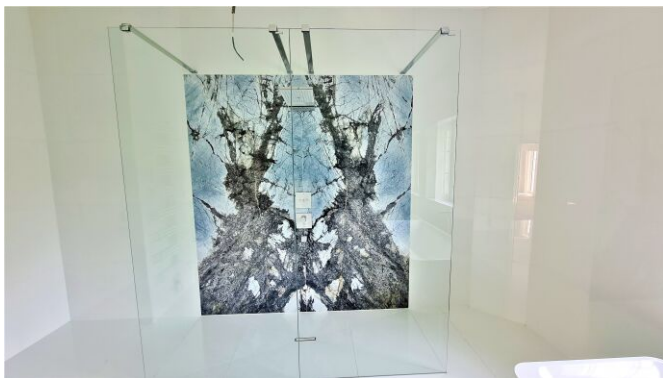
Weitere Fotos

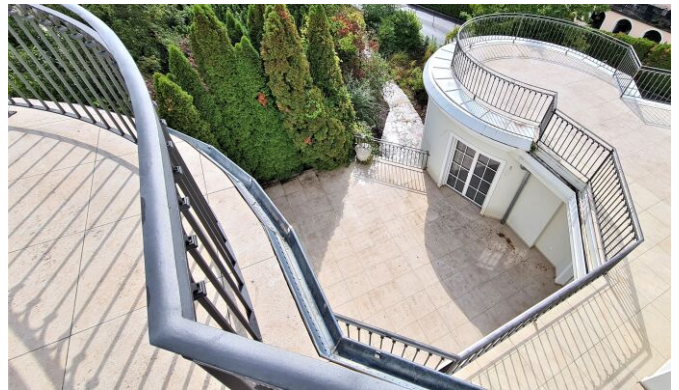


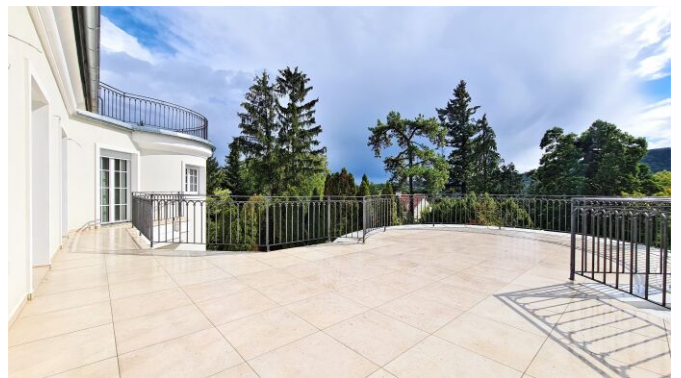






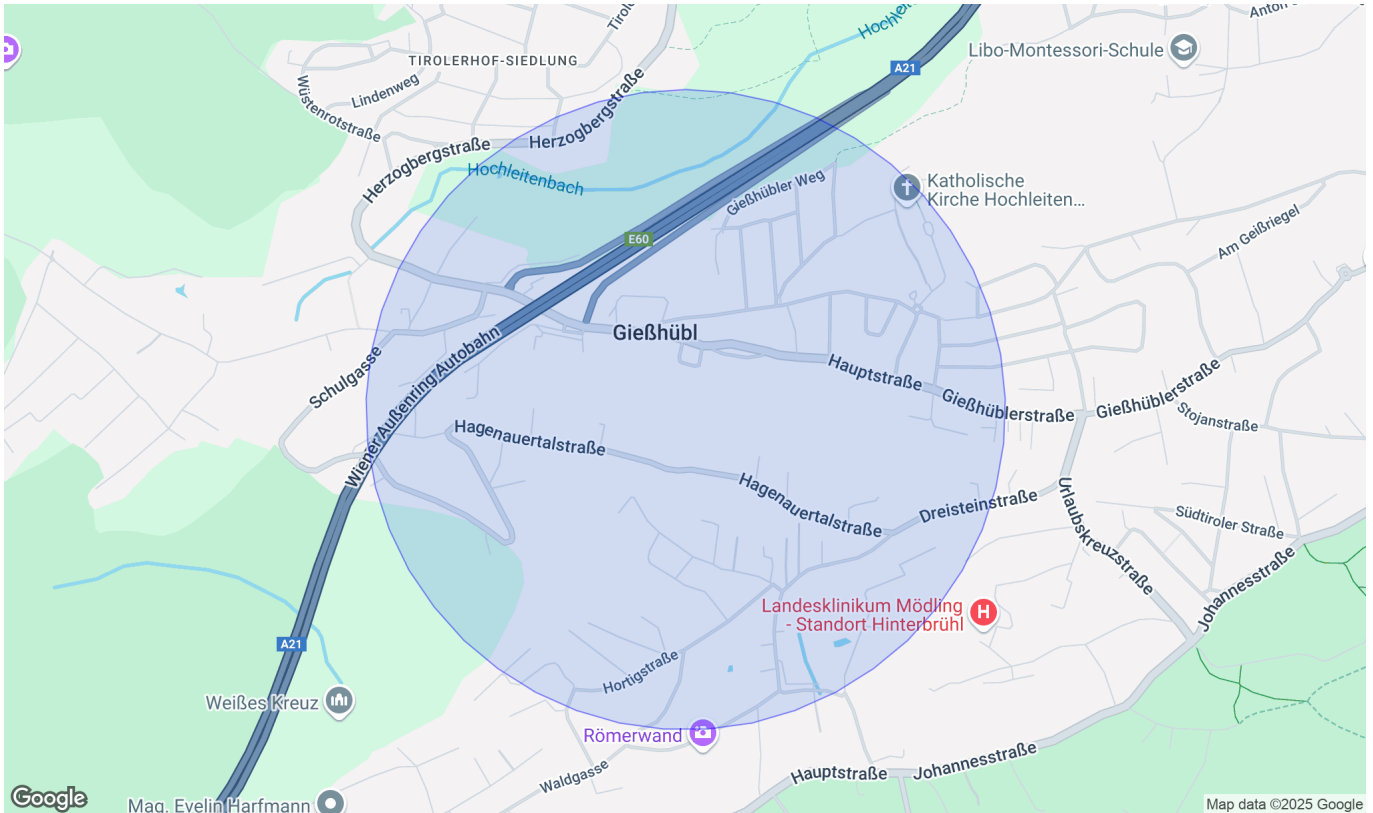






# Lage

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