NEUER PREIS! Wunderschönes Villen-Anwesen mit freiem Baugrundstück

Terrasse im 2. OG, Symbolfoto

Objektnummer: 2593

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	760,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	6
WC:	7
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	4.950.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Eva Marschall

Marschall Immobilien GmbH
Döblinger Hauptstraße 17
1190 Wien

T +43 664 10 10 618

MARSCHALL

MARSCHALL

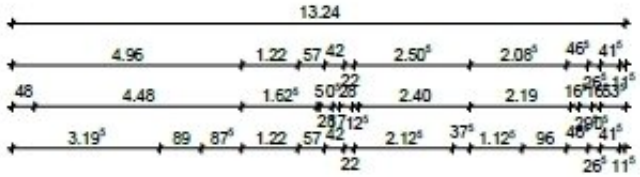
MARSCHALL

MARSCHALL

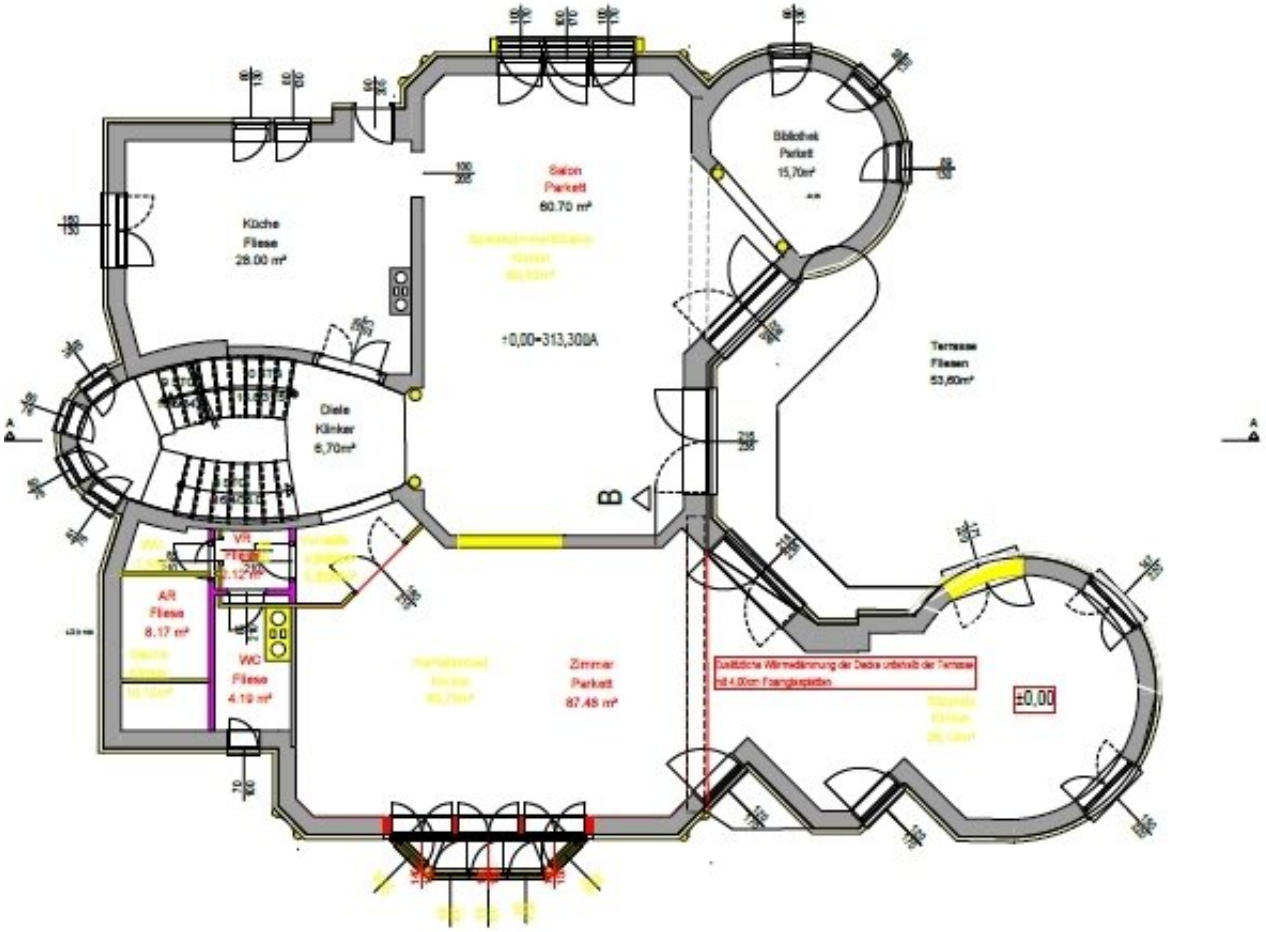
MARSCHALL
REAL ESTATE

MARSCHALL

MARSCHALL



Küche	28,00m²
Salon	60,70m²
Bibliothek	15,70m²
Abstellraum	8,17m²
Vorraum	2,12m²
Wc	4,19m²
Diele	6,70m²
Zimmer	87,48m²
Wohnfläche EG 212,43m²	

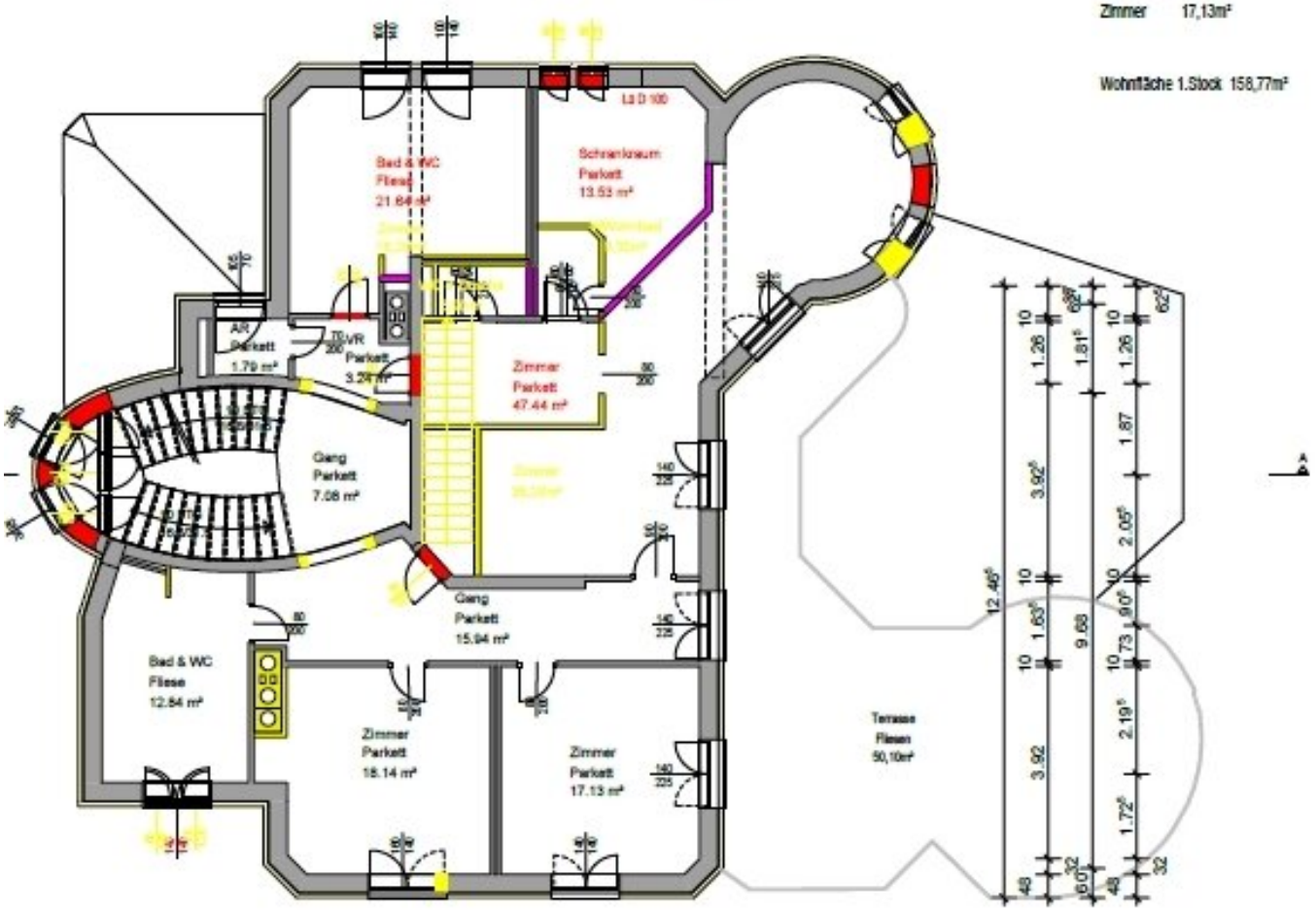


1. Stock

MARSCHALL
REAL ESTATE

Bad & WC	21,64m²
Schrankraum	13,53m²
Zimmer	47,44m²
Abstellraum	1,79m²
Vorraum	3,24m²
Gang	7,08m²
Gang	15,94m²
Bad & WC	12,84m²
Zimmer	18,14m²
Zimmer	17,13m²

Wohnfläche 1.Stock 158,77m²

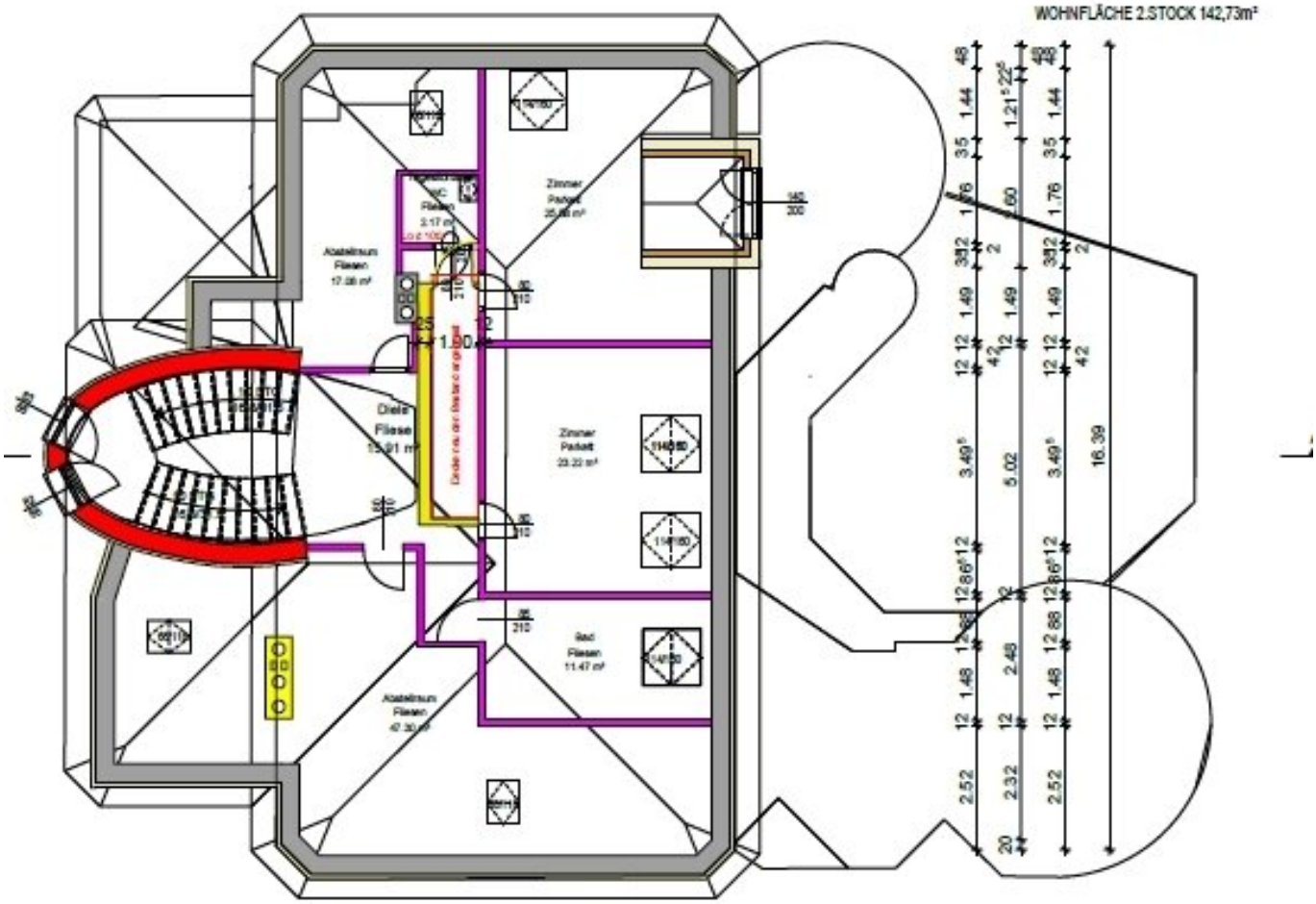


Dachgeschoss

MARSCHALL
REAL ESTATE

Abstellraum	17,28m²
WC	2,17m²
Zimmer	25,58m²
Diele	15,91m²
Zimmer	23,22m²
Bad	11,47m²
Abstellraum	47,30m²

WOHNFLÄCHE 2.STOCK 142,73m²

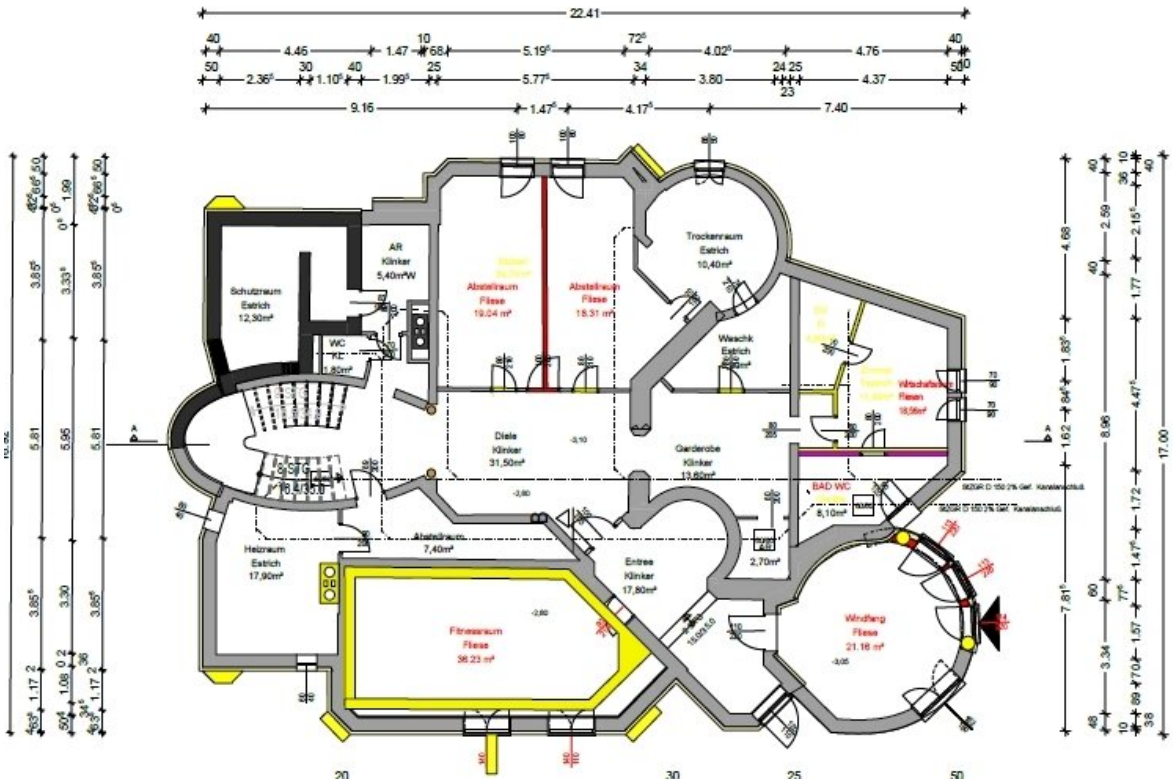


KELLER

MARSCHALL
REAL ESTATE

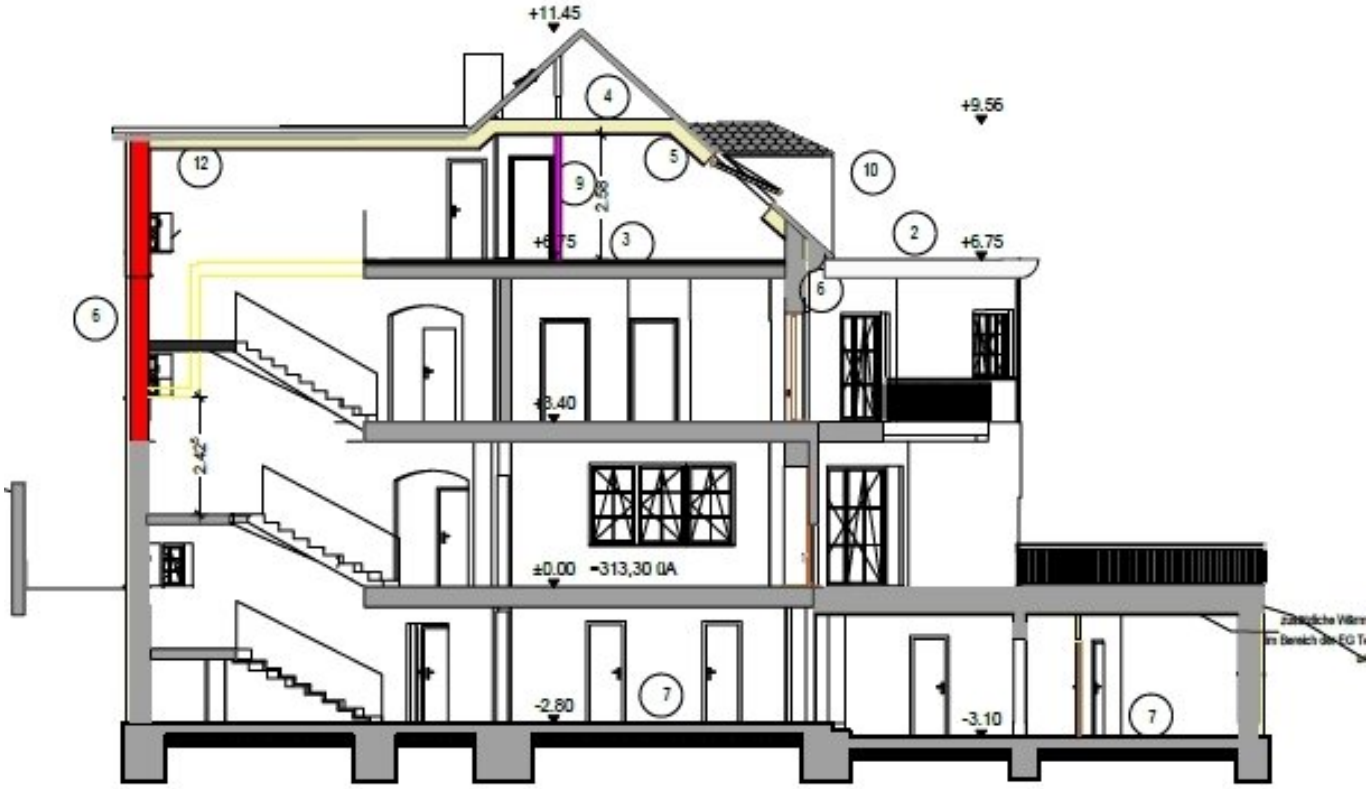
Schutzraum	12,30m²
WC	1,80m²
Abstellraum	5,40m²
Abstellraum	19,04m²
Abstellraum	18,31m²
Trockenraum	10,40m²
Waschküche	5,90m²
Bad WC	8,10m²
Wirtschaftsraum	18,56m²
Garderobe	13,60m²
Diele	31,50m²
Windfang	21,16m²
Entree	17,80m²
Abstellraum	2,70m²
Heizraum	17,90m²
Abstellraum	7,40m²
Fitnessraum	36,23m²

Wohnfläche Keller 248,1m²



MARSCHALL
REAL ESTATE

Schnitt A-A



Objektbeschreibung

LAGE

Dieses wunderschöne Anwesen mit Panoramablick befindet sich auf einem ca. 4.118 m² großen, südseitig orientierten Grundstück in herrlich ruhiger Villenlage von Gießhübl.

Die Villa liegt inmitten eines romantischen Gartens mit Altbaumbestand und hat eine Gesamtnutzfläche von 760 m² und eine Wohnfläche von 616 m².

Die ursprünglich in den 1980er Jahren errichtete Liegenschaft wurde von den derzeitigen Eigentümern kürzlich komplett und sehr hochwertig und mit viel Liebe zum Detail generalsaniert und das Dachgeschoß ausgebaut.

RAUMAUFTEILUNG

Im Erdgeschoß gelangt man durch den verglasten Haupteingang in ein fast kreisrundes Entree. Der Weg zum Stiegenaufgang führt durch eine Halle, von der aus auch alle anderen auf dieser Ebene befindlichen Räume, wie Fitnessraum mit Duschbad, Personalzimmer mit Duschbad und WC, separate Toilette, Wellnessraum für Sauna, sowie Wirtschafts- und Technikräume und ein Schutzraum (ideal geeignet als Weinkeller) erreichbar sind.

Das 1. Obergeschoß beeindruckt durch seine Weitläufigkeit und Eleganz! Hier befinden sich zwei nobel anmutende, große Wohnsalons, einer mit offenem Kamin, und mehrere Ausgänge auf die Süd-Terrasse, die durch die ansprechende Architektur des Hauses absolute Privatsphäre garantiert. Die hochwertig ausgestattete Küche mit Miele-Geräten und Granitstein-Arbeitsplatte bietet viel Platz für die Zubereitung mehrgängiger Menüs. Ein stylisches Gäste-WC und einen Lagerraum findet man ebenfalls auf dieser Ebene.

Der private Bereich der Schlafzimmer ist angenehmer Weise in der nächsten Etage. Das 2. Obergeschoß besteht zur Hälfte aus dem Master-Bedroom mit runder Lounge-Area und Ausgang auf eine wunderschöne Süd-Terrasse mit Panoramablick, einem luxuriösem Badezimmer mit freistehender Wanne, Doppelwaschtisch, WC und einer geräumigen Walk-in-Dusche mit einer beeindruckenden blauen Marmorwand. Ein eigener Raum für Ihre Garderobe runden das anspruchsvolle Angebot ab. Zwei weitere Schlafzimmer, eines mit Ausgang auf die Terrasse, und ein weiteres, stilvolles Badezimmer nehmen den Platz der anderen Hälfte dieses Stockwerks ein.

Jugendlichen oder Gästen wird es gefallen, sich in das Dachgeschoss zurückzuziehen, das mit 2 Schlafzimmern (oder einem Homeoffice), zwei chicen, vollausgestatteten Badezimmern und einer weiteren separaten Toilette, sowie der Terrasse mit tollem Fernblick alle Bedürfnisse

zufriedenstellt.

Die technische Ausstattung dieser einzigartigen Villa lässt keine Wünsche offen: die Smart Home Technologie steuert Heizung, Klima, Alarmanlage mit Video-Überwachung, Beschattung, Beleuchtung, Vorhänge, etc.

EDV-Kabelanlage-CAT 7 & WLAN und SAT-TV für ASTRA & HOTBIRD garantieren schnelles Internet und vergnüglichen Medienkonsum. Eine Video-Gegensprechanlage ist genauso selbstverständlich, wie die automatische Gartenbewässerung, die Wasserenthärtungsanlage, die Luftwärmepumpe für Heizung und Kühlung, die Fußbodenheizung, oder das funkgesteuerte Garagentor.

ERDGESCHOSS/UNTERGESCHOSS ca. 245 m²

- Durch den Haupteingang gelangt man in ein fast kreisrundes Entree

- Halle, Garderobe, Gäste-WC

- Wellness-Raum für Sauna/Dampfbad

- Fitnessraum mit Duschbad

- Personal-Zimmer mit en-suite Duschbad und WC

- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Wasch/Trockner-Maschinen und separatem Bügelraum

- 2 geräumige Lager-/Abstellräume

- Heiztechnikraum

- Elektrotechnikraum

- Schutzraum (bestens geeignet als Weinkeller)

- Ovalförmiges Stiegenhaus/Treppenaufgang

1. OBERGESCHOSS/ERDGESCHOSS ca. 212 m²

- Weiterer Hauseingang vom Garten in die komplett möblierte, hochwertige Küche mit Miele-Geräten und Granitstein-Arbeitsplatte

- Eleganter Salon mit offenem Kamin und Ausgang auf eine blickgeschützte, große Süd-Terrasse (ca. 54 m²)

- 2. großer Wohnsalon mit viel Platz für Speisezimmer und Bar oder Bibliothek und Ausgängen auf die Terrasse

- Vorraum

- Gäste WC mit Marmor-Wand

- Abstellraum

- Stiegenhaus/Treppenaufgang

2. OBERGESCHOSS ca. 159 m²

- Halle

- Vorraum, kleiner Abstellraum

- Flur mit Ausgang auf eine Terrasse (ca. 50 m²)

- 2 Zimmer, eines davon mit Ausgang auf die Terrasse

- Stilvolles Bad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC

- Mastersuite mit Schlafzimmer, privatem Wohnbereich und Ausgang auf die sonnige Süd-Terrasse (ca. 48 m²), eigenem Garderobenraum und einem luxuriösen Badezimmer (ca. 22 m²) mit freistehender Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC

- Stiegenhaus/Treppenaufgang

DACHGESCHOSS ca. 143 m²

- Halle

- Bad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC

- Flur

- 2 Zimmer, eines davon mit Ausgang auf die Terrasse

- weiteres Bad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch

- separates WC mit Waschtisch

- 2 große Abstellräume

AUSSTATTUNG

Die edlen Materialien folgen einem harmonischen Farbkonzept und bilden ein luxuriöses, beeindruckendes und behagliches Ambiente in der gesamten Villa und werden höchsten Ansprüchen gerecht!

- Smart Home System "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

- hochwertige LED-Indirektbeleuchtung

- Fenster & Türen: 3 Scheiben, Holz/Alu

- Rollläden an allen Fenstern und Terrassentüren mit KNX Steuerung

- offener Kamin mit Marmoreinfassung

- Klimaanlage

- Böden: polierter Kalkstein & massive Holzparketten & Technofliesen

- Glaskeramik-Fliesen

- komplett möblierte Küche "NOLTE TORINO", Arbeitsplatte aus polierten Granit

- sämtliche Geräte der Marke "MIELE"

- Sanitäre Ausstattung: "HANS GROHE", "V & B SQUARO EXCELLENE", "VILLEROY & BOCH", "LAUFEN" Dusch-WCs, Waschtische aus Marmor

- Masterbad: Duschwand Bildplatte aus Marmor

- Gäste-WC: Wand mit Marmorplatte/Relief

- Wasserenthärtungsanlage

- Brunnen mit Bewässerungstechnik für den Garten

- Funkgesteuertes Garagentor

- Heizung & Kühlung: Luftwärmepumpe "NOVELAN 40 KW"

- Fußbodenheizung

INFRASTRUKTUR

Gießhübl liegt am südlichen Stadtrand von Wien beim Naturschutzgebiet "Föhrenberge", ein Naturparadies mit herrlichen Wanderwegen und ist über die A21 sehr gut erreichbar. Gehobene Gastronomie sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel (Bus 262, Anschluss S2), Ärzte und Freizeiteinrichtungen befinden sich in nächster Umgebung.

Das Stadtzentrum von Wien sowie der Flughafen sind gut erreichbar.

INFORMATION

Das gesamte Anwesen besteht aus zwei nebeneinander liegenden Grundstücken. Das derzeit unbebaute Grundstück (Baugrundstück) mit 2.411 m² bietet viele Nutzungsarten und die Möglichkeit zur Errichtung weiterer Gebäude. Die Villa kann auch ohne dieses Grundstück um € 3.900.000,-- erworben werden.

Garage für 2 PKW (separates Gebäude)

Provision: 3% + 20 % USt

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers/der Eigentümerin und sind unsererseits ohne Gewähr.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <4.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap