

**EIGENHEIM - Atemberaubende & EXQUISITE-Villa der
absoluter Superlative in Bestlage GIEßHÜBL mit
FERNBLICK!**



Objektnummer: 392

Eine Immobilie von Make of Home Vienna - Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	2014
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	380,00 m ²
Nutzfläche:	1.046,00 m ²
Gesamtfläche:	750,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	5
WC:	7
Terrassen:	2
Garten:	1.184,00 m ²
Keller:	370,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 59,02 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	4.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



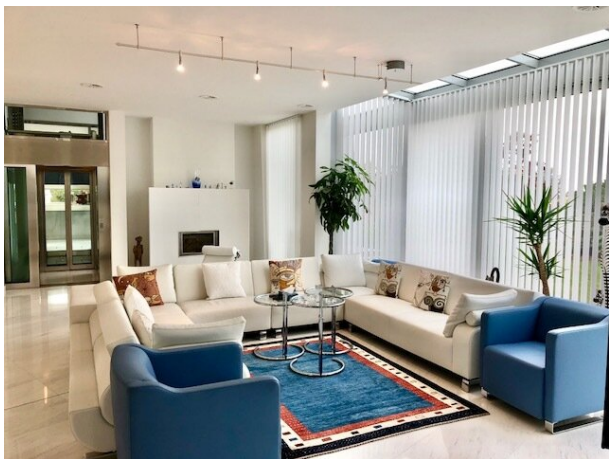
Mag. Katharina Rög-Stöger















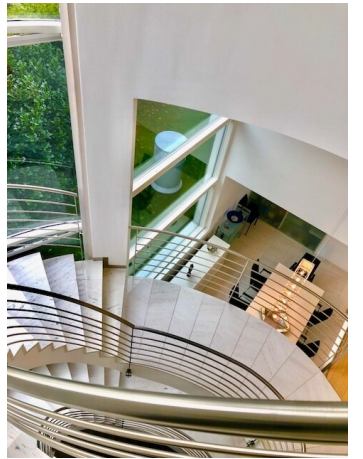
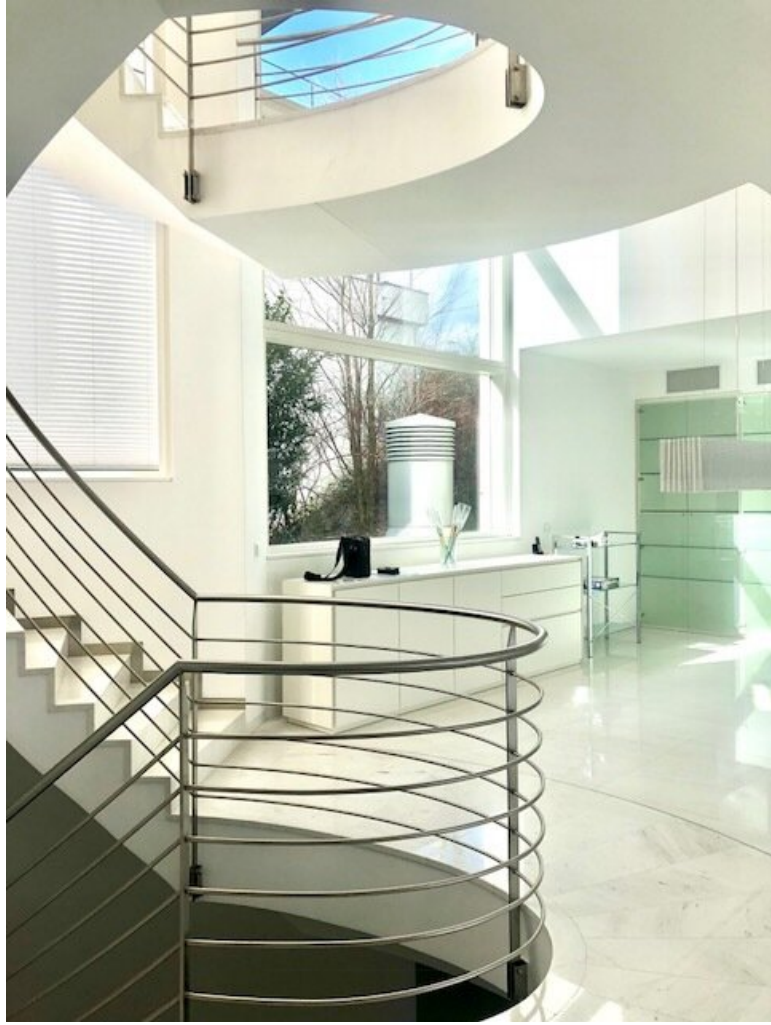










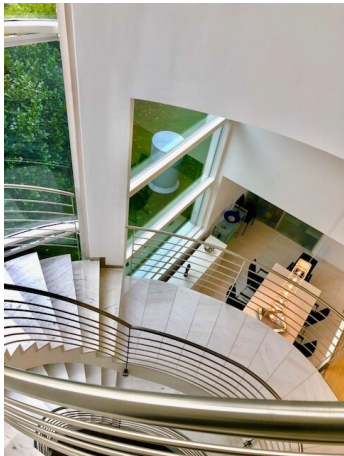


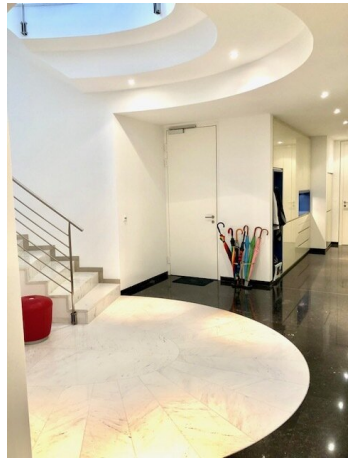








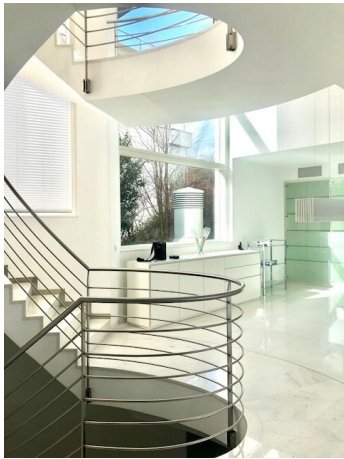




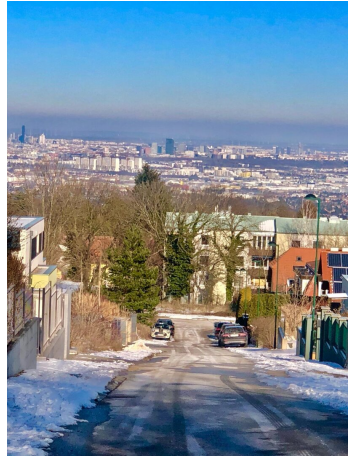


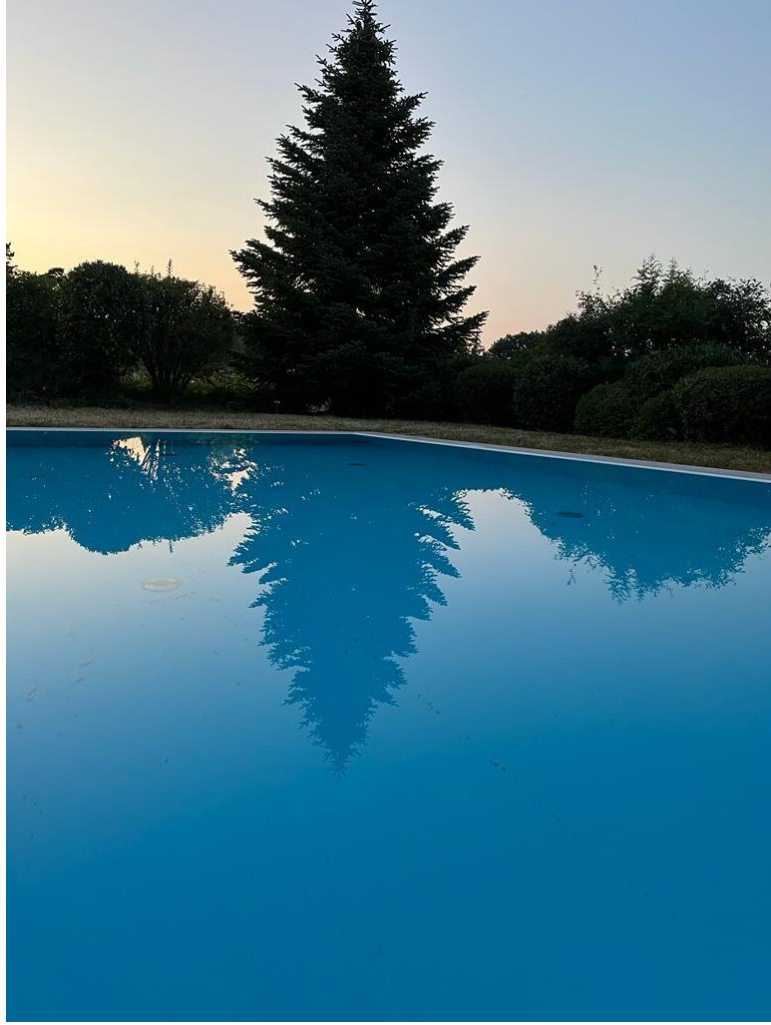


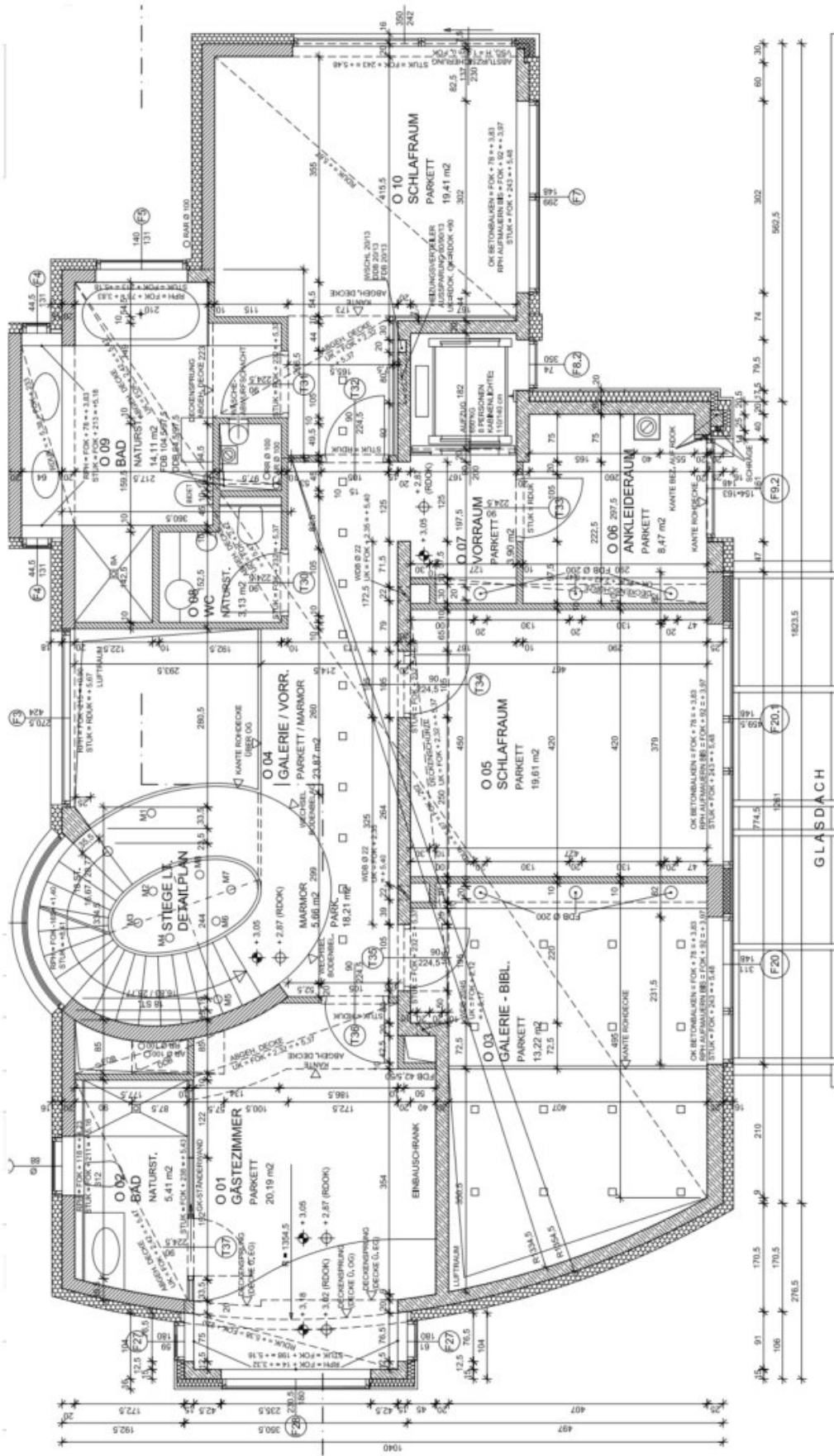


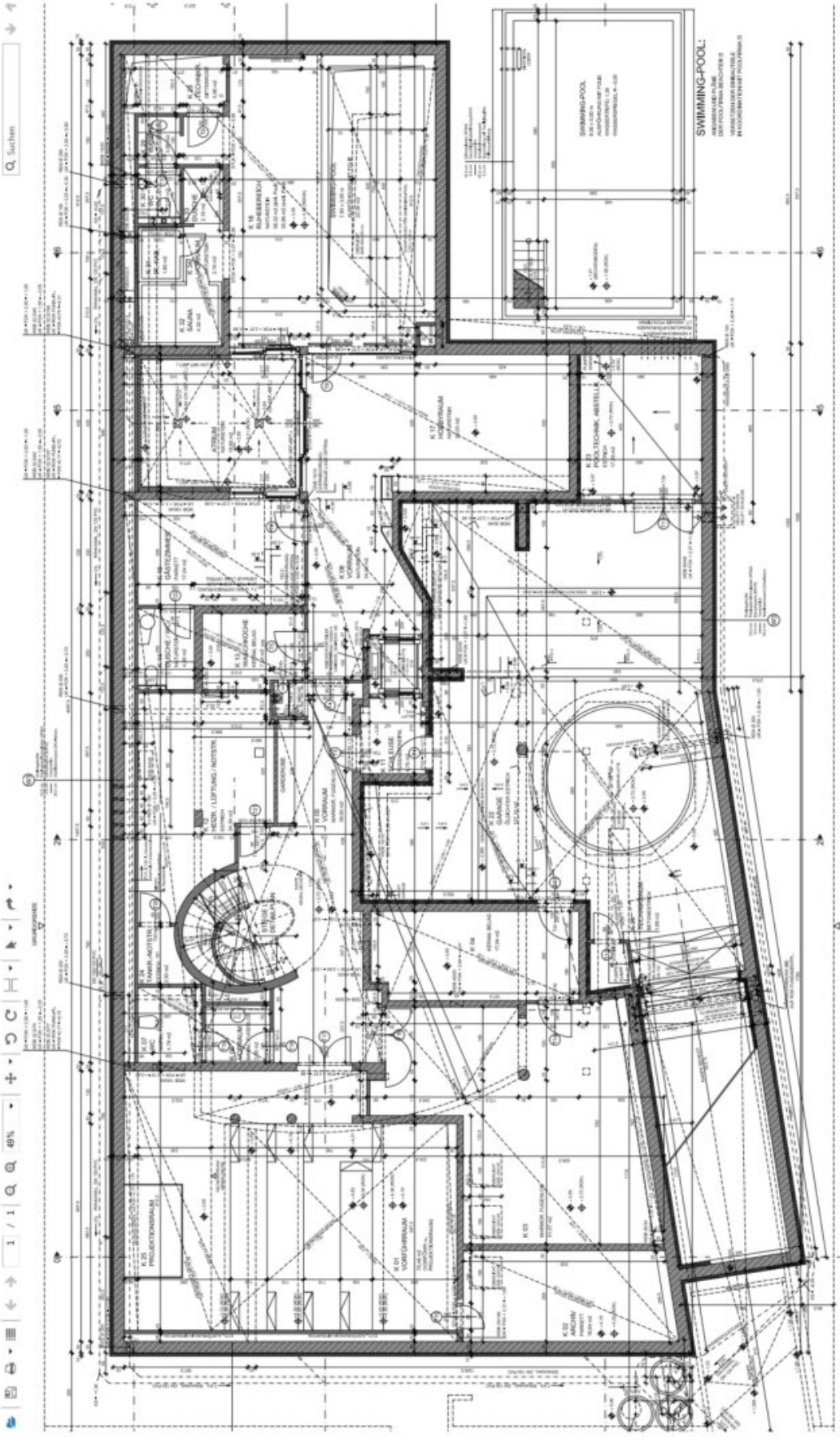


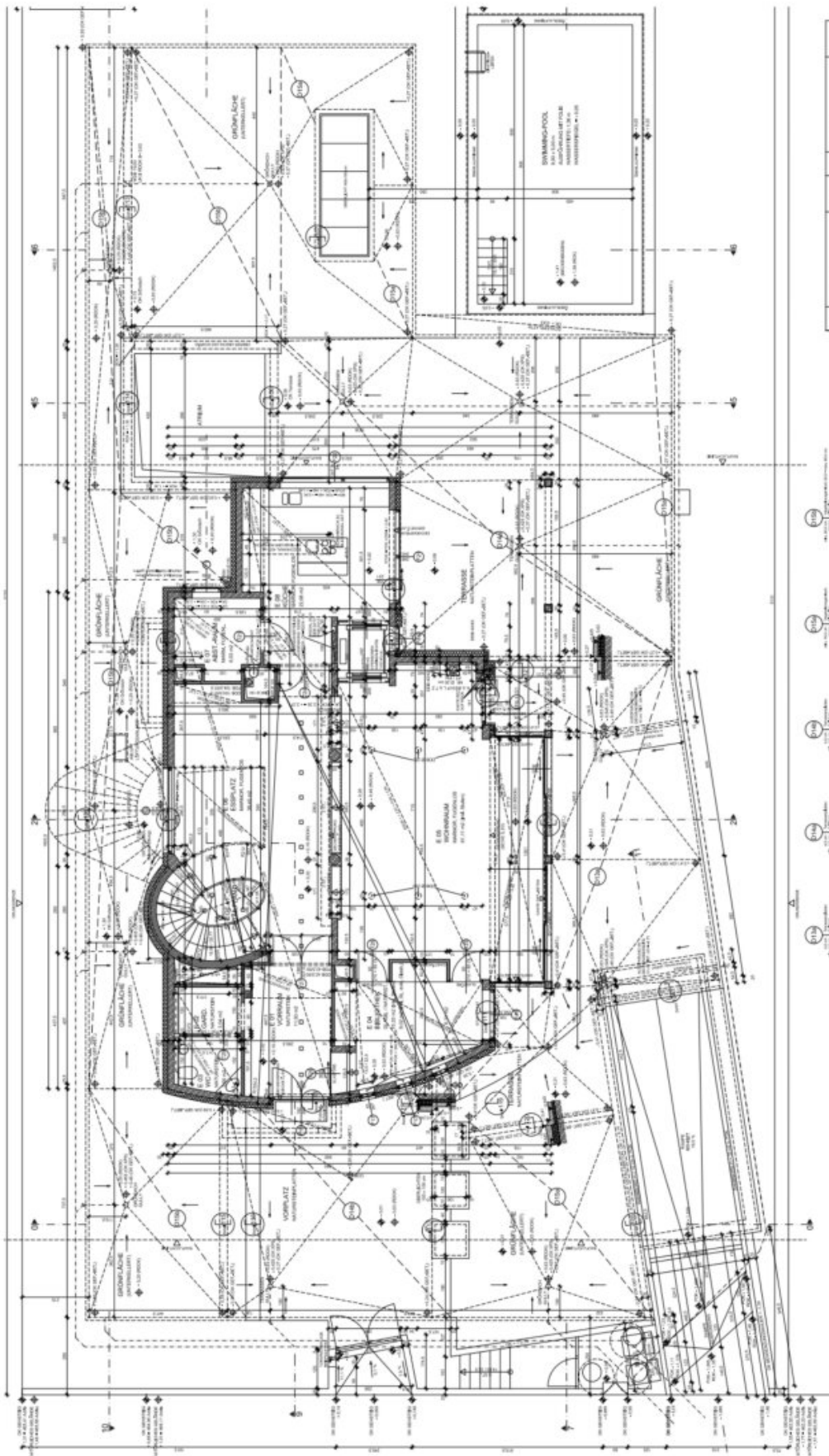








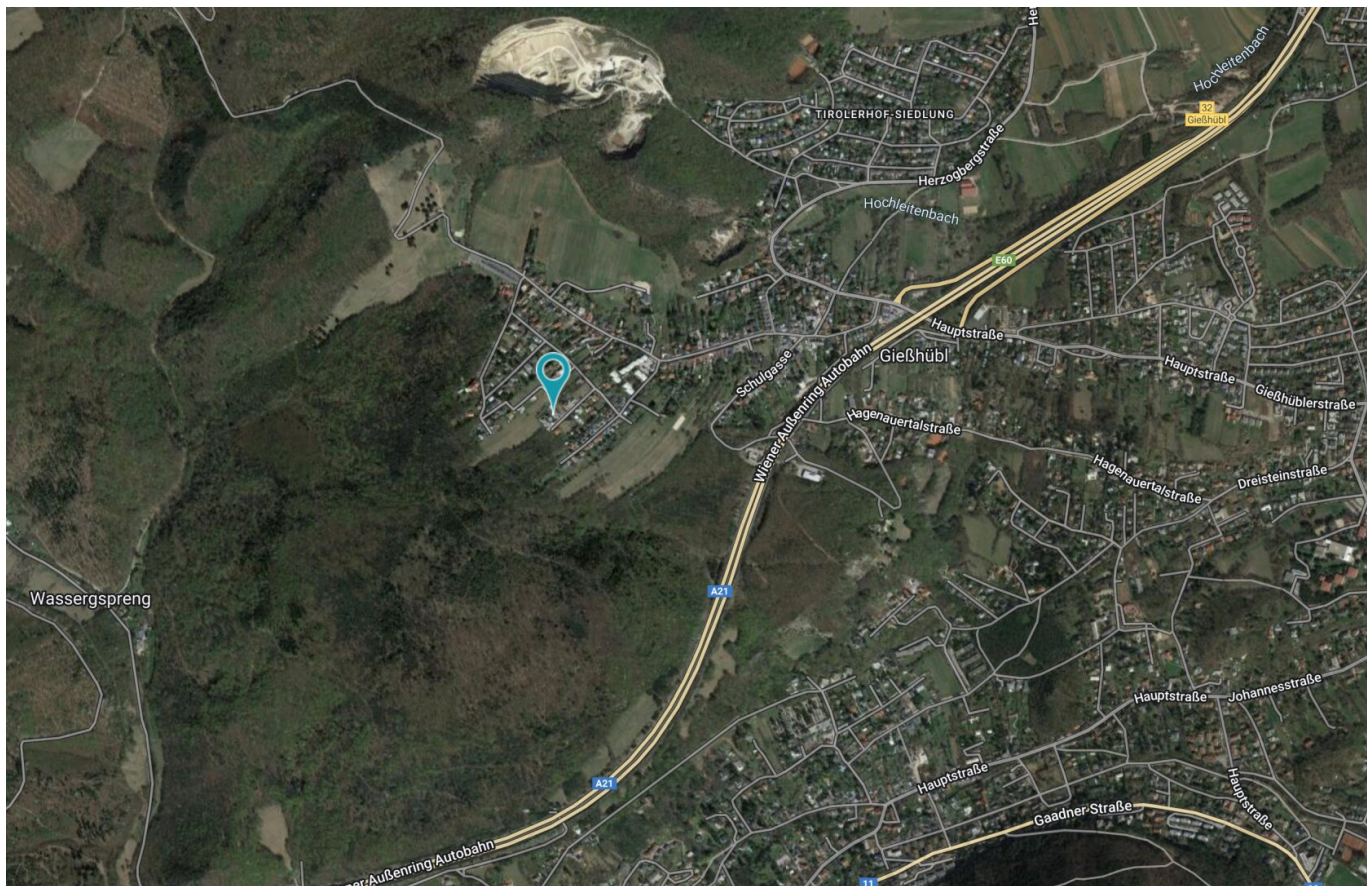




INDEX | BEREICHEN | LAGEPLAN | ANSCHLÜSSE







Objektbeschreibung

EIGENHEIM - Atemberaubende & EXQUISITE-Villa der absoluter Superlative in Bestlage GIEßHÜBL mit FERNBLICK!

Eindrucksvoll präsentiert sich ein einzigartiges **VILLEN-WohnKonzept** mit dem Ziel NATUR & ELEGANZ in EINKLANG zu bringen ! Tauchen SIE nach der Arbeit in IHRE persönliche exquisite WOHLFÜHLOASE ein... und genießen SIE eine entspannte QUALITY TIME !

Zum VERKAUF gelangt ein **exquisites VILLEN-DOMIZIL - WOHNOASE** mit sonnigen Terrassen, herrlichen Garten-Grundstück mit Outdoor-Pool, Indoor-Pool mit SPA- Wellness Bereich, großem Mehrzweckraum-Party-Raum mit Bühne / Home-Kino... und vieles mehr... - **sehr exklusiv & hochwertig !**

Grandioser Weitblick auf die Stadt und die umgebende Hügellandschaft. Direkter Zugang von der Garage im UG (4 - 6 PKWs, mit Drehscheibe) zum Lift bzw. ins Haus.

Netto-Wohnfläche ca. 750 m², Gesamt-Nutzfläche ca. 1.046 m², davon:

ca. 380 m² im EG, 1.OG und 2.OG:

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offenen Kamin(100 m²) mit Luftraum bis ins 2.OG,
- Designer KÜCHE
- Terrasse mit herrlichen GARTEN und OUTDOOR-POOL;
- großes Büro,
- Gäste Toilette;
- Garderobe;
- 2 Bibliotheken (je nach Bedarf);
- 4 – 6 (ev. 7) Schlafzimmer;

- exquisite offene, runde/ovale Stiegenhaus über alle Etagen;

ca. 370 m² im überwiegend tageslichthellen Untergeschoß / SPA / Garage:

- zentrales Vorzimmer mit Einbau-Schränken - Garderobe;
- mit ca. 125 m² großem Wellness-SPA / Freizeit-Bereich inklusive Sauna und Indoor-Pool und Frischluft-Terrasse;
- Bad mit WC;
- großem Mehrzweckraum / HOME-Kino (ca. 75 m², mit Bühne)
- 2 Mehrzweck- bzw. Partyräumen mit insgesamt ca. 80 m².
- Gäste- Wohnung;
- mit ca. 130 m² Garage mit Drehscheibe geeignet für ca. 5-6 PKW;

HIGHLIGHT´s des Hauses:

- insgesamt 5 Bäder, 4 davon mit WCs sowie 3 extra WCs, meist mit Pissoirs.
- Komplette eingerichtete Designer-Küche,
- Teeküche,
- Waschküche,

- Wäsche-Abwurfschacht in jedem Geschoss,
- sehr großzügig dimensionierte Einbau- und Schuhschränke
- (diese sowie Küche wurden nach Maß von der exklusiven Firma Steininger angefertigt).
- Outdoor-Pool ca. 9 x 5 m, mit Gegenstromanlage und Überlaufrinne, beheizt mit Vakuumkollektoren am Flachdach (sehr effizient und von unten nicht zu sehen)
- Indoor-Pool ca. 8 x 3 m, mit Gegenstromanlage, beheizt.
- offene, runde Stiegenhaus über alle Etagen
- Glaslift in alle 4 Geschosse
- Outdoor- und Indoorpool mit Jetanlage
- Großzügiger Wellness- bzw. Freizeitbereich
- Großer Party- und Kino-/Mehrzweckraum mit Bühne
- Garage für 5 - 6 Pkws
- Vollklimatisiert
- Behindertengerechte Bauweise (jede Etage mit Rollstuhl erreichbar)

Sonstige Nutzfläche:

- ca. 130 m² Garage mit Drehscheibe,
- 3 größere Terrassen im 2. OG,
- große Terrasse im EG/Pool - Bereich,
- Technikraum (vollautomatische Heizung, Gesamtbelüftung und Kühlung (Klimaanlage) mit aufwändiger Decken- und Fußboden - Heizung/Kühlung zur Erzielung eines optimalen Wohlfühl - Effekts),
- Abstellraum/Weinkeller im UG 2.

AUSSTATTUNGS-DETAILS:

- Weißer und schwarzer Marmorboden im UG und EG sowie in den Bädern und WCs (von Guido Piva/Italien verlegt).
- Parkettböden in den PRIVAT AREA`s.
- Das offene, runde / ovale Stiegenhaus über alle Etagen wirkt als dominierendes Stilelement dieser exklusiven Villa.
- Offener Kamin im Wohnsalon.
- Innen angeschlagene, bündige und meist raumhohe Tischler-TÜREN.
- Wandbündige Sesselleisten.
- Vakuumkollektoren heizen Outdoor-Pool sowie großzügig dimensionierte Warmwasser- und Pufferspeicher.

- Derzeit sehr effiziente Gas - Brennwerttherme, Einbau einer Anlage mit Wärmepumpe mit geringen Kosten möglich.
- BUS-System großteils aktiviert, zusätzliche Erweiterung aktivierbar.
- Garten mit vollautomatischer Bewässerungsanlage.
- Das Gebäude wurde in einer sogenannten 'weißen Wanne' errichtet (Wasserdichtheit!)
- Erdbeben-Kriterien wurden bei der Planung ebenfalls berücksichtigt.

LAGE:

Diese einzigartige Liegenschaft befindet sich in erhöhter, absoluter Ruhelage in Gießhübl, oberhalb von Perchtoldsdorf, mit phantastischem Blick auf Wien und die umgebende Hügellandschaft. Am Ende einer Sackgasse ca. 100 Meter vom Waldrand entfernt gelegen.

Ideale Anbindung an die Autobahn, Flughafen, SCS (größtes Einkaufszentrum Österreichs) sowie nur ca. 20 - 25 Minuten zur Innenstadt (Oper) und ca. 6 - 8 Minuten zur Stadtgrenze Wiens.

Kaufpreis: € 4.500.000,00 lastenfrei - (Alleineigentum!). Nach Erhalt eines zumindest Indikativen Anbots, können weitere Detaildaten gerne übermittelt werden.

Bitte, bedenken Sie, das nur eine ausführliche Innen- und Aussenbesichtigung Ihnen einen umfassenden Eindruck zu unserem Angebot vermitteln kann.

Besichtigungen sind jederzeit möglich, auch am Wochenende mit vorherigen Terminvereinbarung mit Frau Katharina Rög-Stöger unter der Tel.Nr.: +43 664 3009595.

Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen des Vermieters/Eigentümers. Diesbezüglich übernehmen wir keine Haftung und keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht kein Nahverhältnis zum Abgeber. Weiters wird festgehalten, dass die FA: MAKE of H-OME Real Estate, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist. Der Anspruch auf das Makler-Berater-Vermittlungs-Honorrar entsteht bei Willensübereinkunft. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet!

„Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <5.500m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <7.500m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap