

## **Moderne Villa am Gießhübl mit großem Garten und Blick ins Grüne**



**Objektnummer: 310458**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	275,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	880,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	2.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dennis Verwüster, BA**

Friends Immobilien GmbH  
Hauptstraße 51  
2340 Mödling





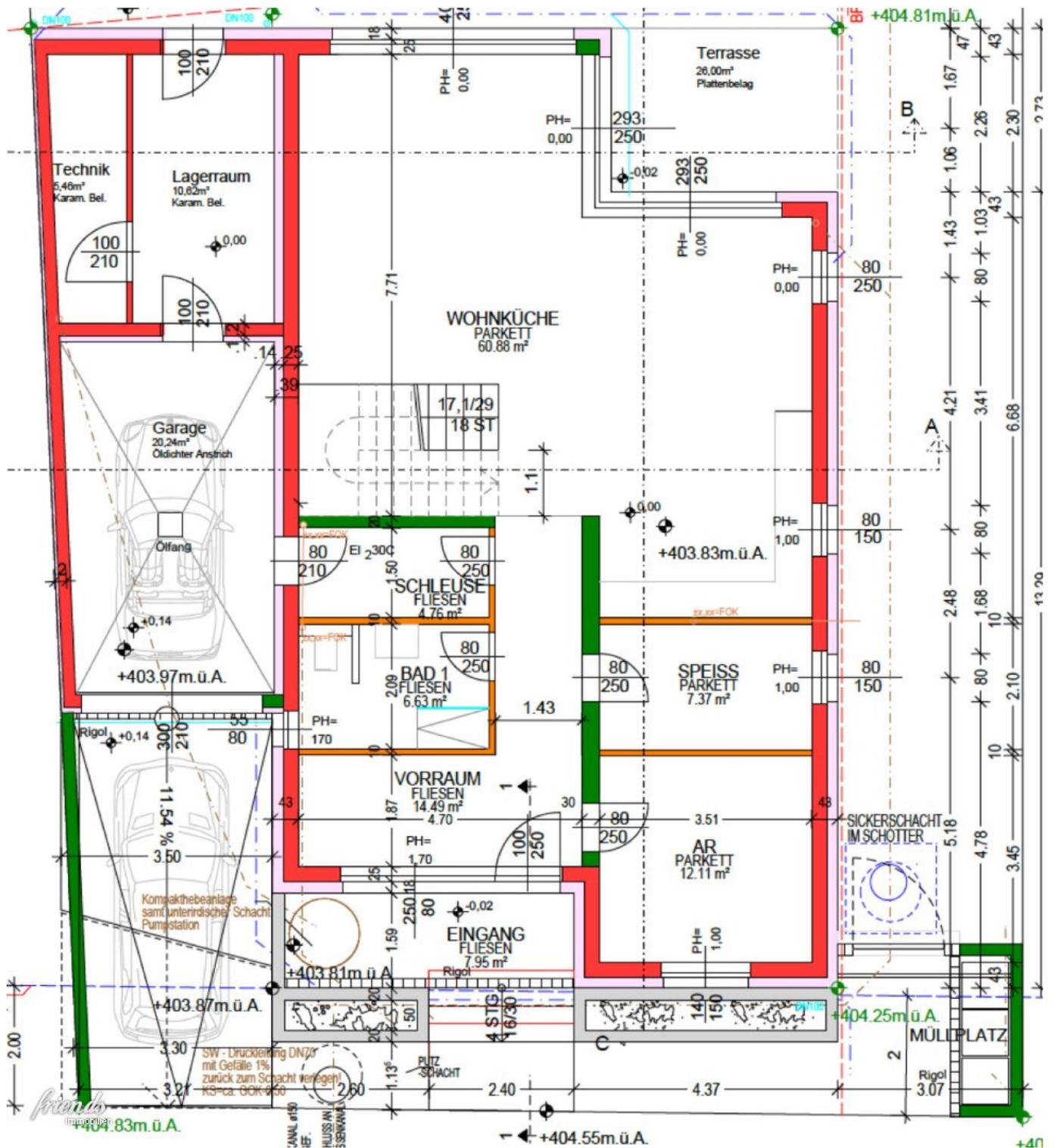


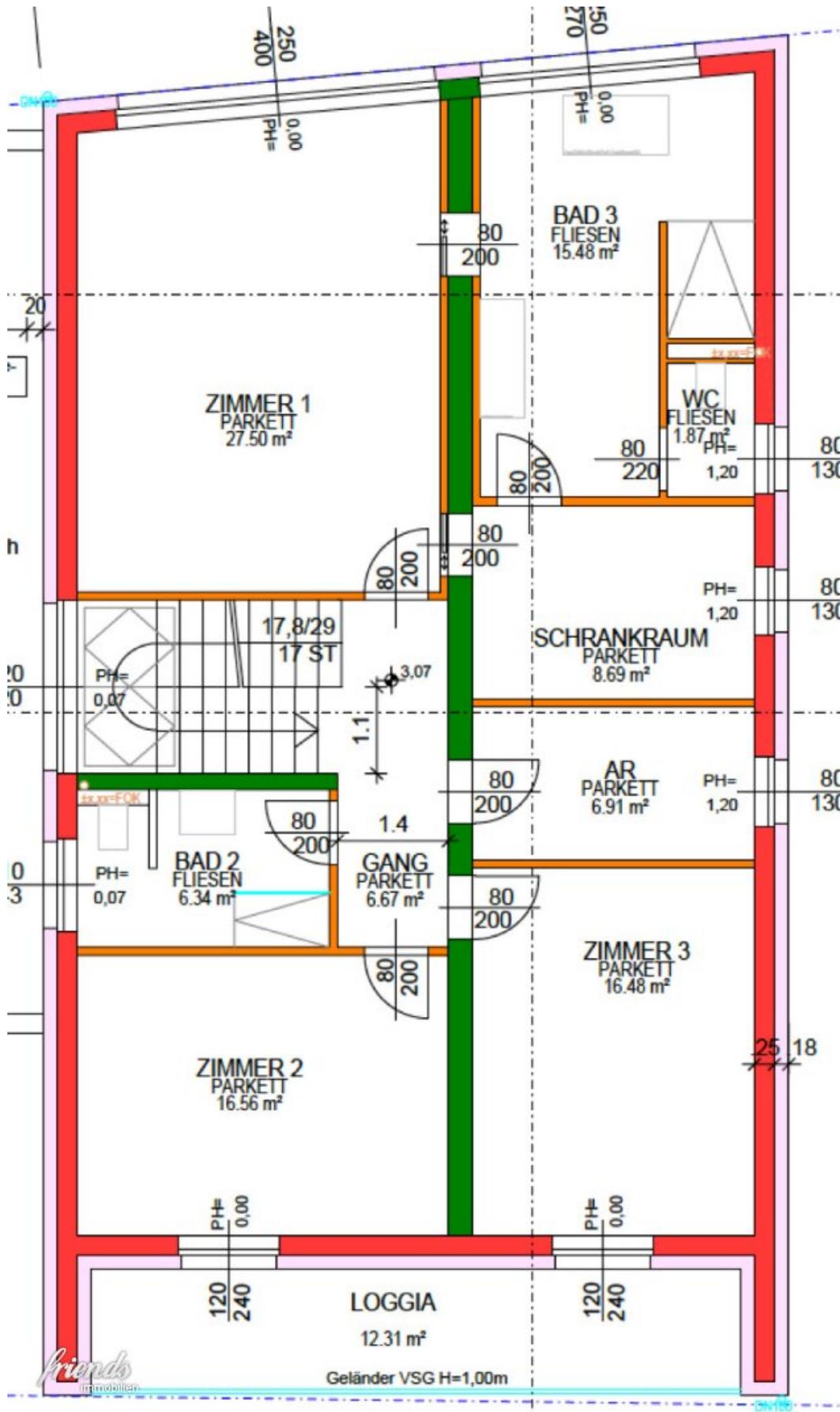


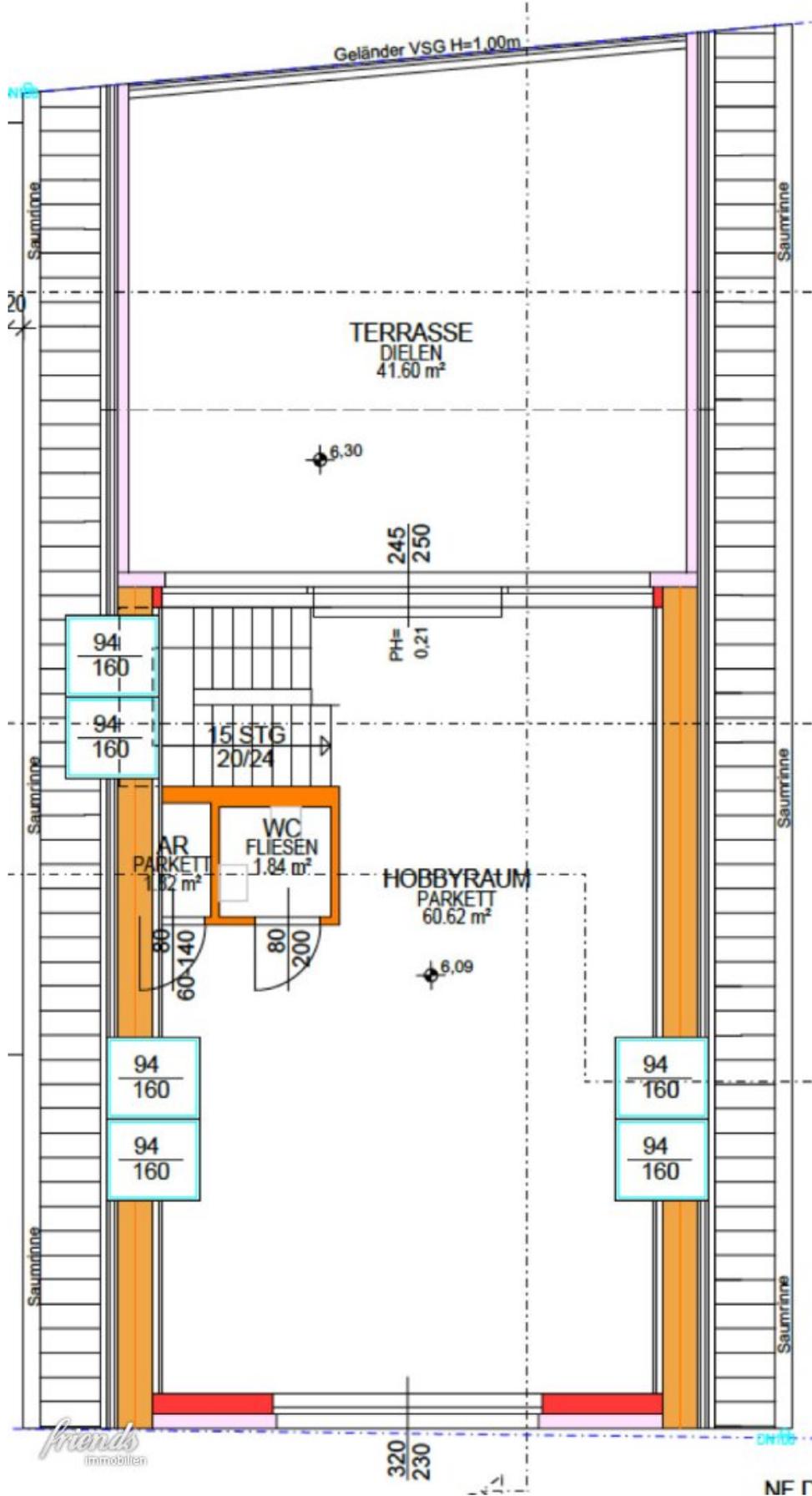












## Objektbeschreibung

### *Moderne Traumvilla am Gießhübl*

Die Villa mit **275m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie **1.032m<sup>2</sup> Garten** in Gießhübler Top Lage gelangt zum Verkauf.

- 6 Zimmer auf 3 Etagen
- 3 Badezimmer und 4 WC's
- Großzügige offene Küche
- Garage
- 41m<sup>2</sup> Dachterrasse mit Weitblick nach Wien sowie ins Grüne
- Modernes Pool mit Salzwasseranlage und Überdachung

***Kontaktieren Sie uns JETZT und machen Sie sich einen Besichtigungstermin aus! Wir freuen uns auf Sie!***

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus am Gießhübl, Niederösterreich! Diese atemberaubende Villa bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein luxuriöses und komfortables Zuhause wünschen können. Mit einem Kaufpreis von **2.100.000,00 €** und einer Fläche von **275m<sup>2</sup>** ist dieses Haus perfekt für eine Familie oder jemanden, der Eleganz sucht. Das Haus verfügt über insgesamt **6 Zimmer**, die genügend Platz für Ihre Familie und Gäste bieten, **4 WC's** und **3 Badezimmer**.

Dank der modernen Bauweise ist das Haus in einem **neuwertigen Zustand** und strahlt ein elegantes und zeitgemäßes Ambiente aus. Die hochwertigen Materialien und der optimale Grundriss machen dieses Haus zu einem wahren Juwel.

Der **hochmoderne Pool** mit einer **Salzwasseranlage** und einer Überdachung ist ein absolutes Highlight. Außerdem befindet sich eine **106m<sup>2</sup> große Terrasse** um das Pool herum, die genug Platz bietet um Ihre eigene Wohlfühloase zu gestalten. Ein weiteres Highlight bietet die **41m<sup>2</sup> große Dachterrasse** auf der Sie einen wunderschönen Weitblick ins Grüne sowie nach Wien genießen können. Die **Fußbodenheizung** sorgt für angenehme Wärme im ganzen Haus und die Wohnküche mit offener Küche bietet genügend Platz für gemütliche Abende mit der Familie. Die großen Fenster lassen viel natürliches Licht herein und bieten Ihnen einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung.

Die Villa befindet sich in einer **ruhigen Lage** mit einem atemberaubenden Weitblick. In der Nähe finden Sie auch alle wichtigen Einrichtungen wie eine Apotheke, einen Kindergarten, einen Supermarkt und eine Bäckerei.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich persönlich von dieser Immobilie zu überzeugen.

***Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem Weg in Ihr neues Zuhause zu begleiten.***

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <250m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.250m  
Höhere Schule <5.000m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <6.500m

Straßenbahn <4.250m

Bahnhof <3.750m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap