

**FAMILIENTRAUM IN BEGEHRTER LAGE - BLICK AUF
WIEN - MIT GÄSTEHAUS!!!**



Haus

Objektnummer: 7939/2300160998

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	1976
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	391,61 m ²
Nutzfläche:	495,84 m ²
Zimmer:	12
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	5
Stellplätze:	6
Keller:	45,85 m ²
Kaufpreis:	1.945.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf











Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo HAAS & URBAN
company IMMOBILIEN**
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches, kernsaniertes Anwesen in der malerischen Gemeinde Gießhübl, nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Diese exquisite Liegenschaft vereint höchsten Wohnkomfort, stilvolles Design und eine traumhafte Ausstattung – ideal für gehobene Ansprüche und luxuriöses Wohnen im Grünen.

Hauptgebäude:

Das großzügige, im Jahr 2012 kernsanierte Einfamilienhaus besticht durch seine moderne Architektur, hochwertige Materialien und lichtdurchflutete Räume. Auf 300m² Wohnfläche erwartet Sie ein harmonisches Raumkonzept, das Funktionalität mit ästhetischem Anspruch verbindet. Im Erdgeschoss befinden sich der offene Wohnbereich mit Wohnzimmer, Esszimmer und einer Designer-Küche, die keine Wünsche offenlässt. Große Fensterfronten sorgen für eine Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und bieten einen atemberaubenden Blick in den Garten und auf die umliegende Natur.

Das Obergeschoss beherbergt die privaten Rückzugsräume, darunter ein großzügiges Schlafzimmer mit en-suite Bad, sowie mehrere weitere Schlafzimmer und luxuriöse Badezimmer.

Gästehaus:

Für Freunde, Familie oder Geschäftsreisende steht ein separates Gästehaus zur Verfügung. Dieses ist ebenfalls hochwertig saniert und verfügt über eine gemütliche Atmosphäre sowie alle modernen Annehmlichkeiten. Ob als Gästeunterkunft oder für die Nutzung als Büro, das Gästehaus bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und garantiert Privatsphäre.

Indoor-Pool:

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der luxuriöse Indoor-Poolbereich. Der Pool ist in ein exklusives Wellnesskonzept eingebunden und lädt zu entspannenden Stunden ein. Durch große Fensterfronten haben Sie einen direkten Blick in den gepflegten Garten und auf die wunderschöne Natur rund um das Anwesen. Der Poolbereich ist ideal für ganzjährige Nutzung und sorgt für ein unvergleichliches Wohlfühlerlebnis.

Außenbereich:

Der idyllische Garten ist ein weiteres Highlight des Anwesens. Er wurde liebevoll gepflegt und bietet vielfältige Rückzugsorte im Freien, sowie eine großzügige Terrasse für entspannte Stunden im Freien. Der gepflegte Grünbereich eignet sich hervorragend für private Feiern oder ruhige Momente der Erholung. Darüber hinaus gibt es ausreichend Stellplatzmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge sowie eine Garage.

Ausstattung und Extras:

- Hochwertige Fußbodenheizung und Klimaanlage
- Modernste Haustechnik und Smart-Home-System
- Edle Materialien wie Eichenparkett, Naturstein und maßgefertigte Einbauten
- Wellnessbereich mit Sauna und Fitnessraum
- Eigenes Brunnenwasser und hochwertige Gartenbewässerung

Fazit:

Dieses exklusive Anwesen in Gießhübl bietet Ihnen nicht nur ein luxuriöses Zuhause, sondern auch einen einzigartigen Rückzugsort, der sowohl modernste Ausstattung als auch Ruhe und Naturverbundenheit vereint. Es eignet sich perfekt für anspruchsvolle Käufer, die den Charme ländlichen Lebens mit der Nähe zur Großstadt kombinieren möchten. Ein wahres Traumhaus – für all jene, die das Besondere suchen.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <4.500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap