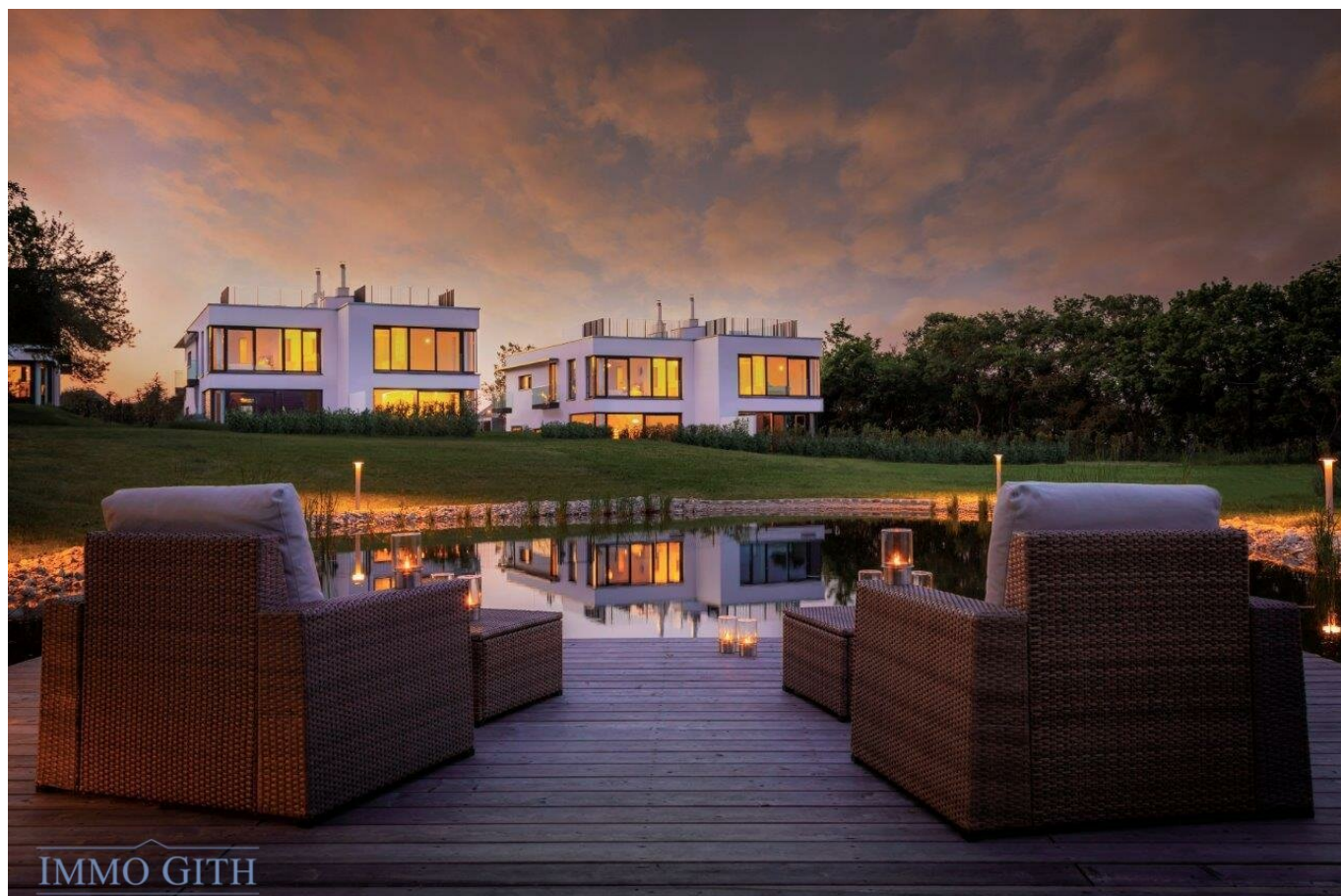


PROVISIONSFREIE LUXUS-VILLA IN GIESSHÜBL MIT EINZIGARTIGEM FERNBLICK ZU MIETEN!



Objektnummer: 338618560

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

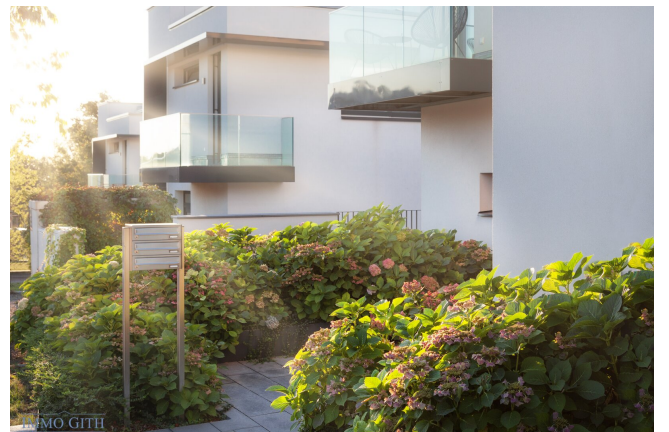
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	225,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	265,00 m ²
Heizwärmebedarf:	31,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,61
Gesamtmiete	4.699,03 €
Kaltmiete (netto)	3.375,39 €
Kaltmiete	4.271,84 €
Betriebskosten:	601,45 €
USt.:	427,19 €

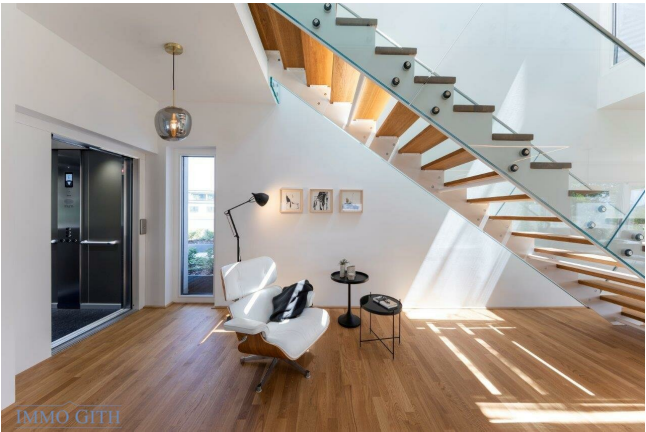
Ihr Ansprechpartner

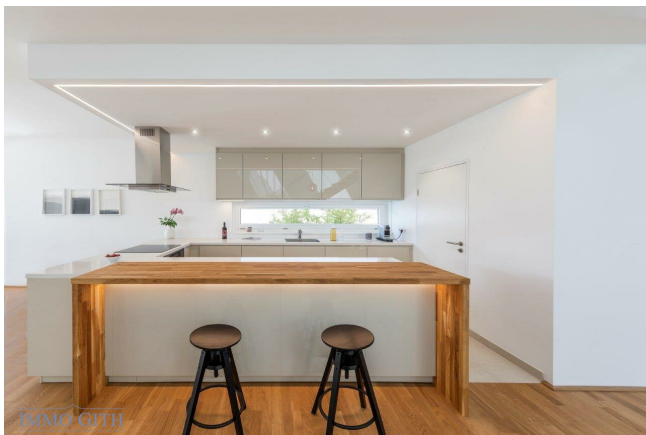


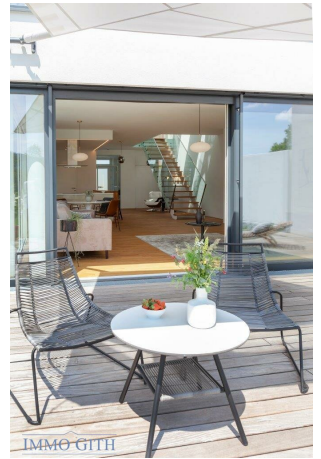
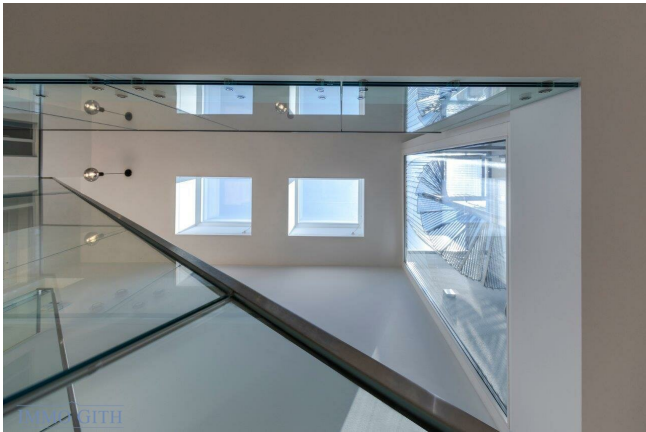
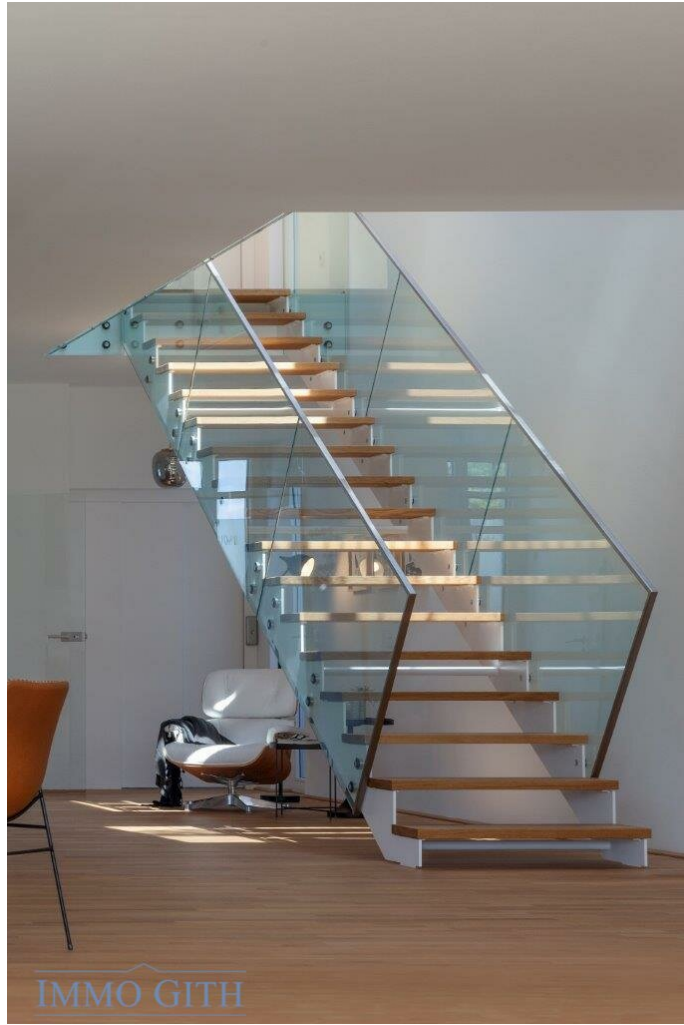
Roland Gith

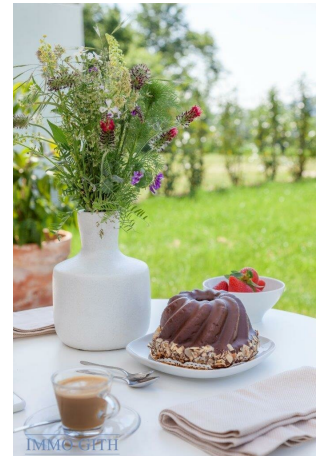
IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

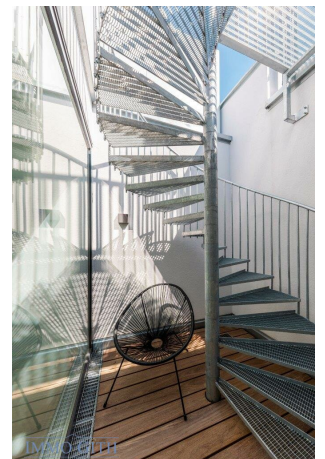


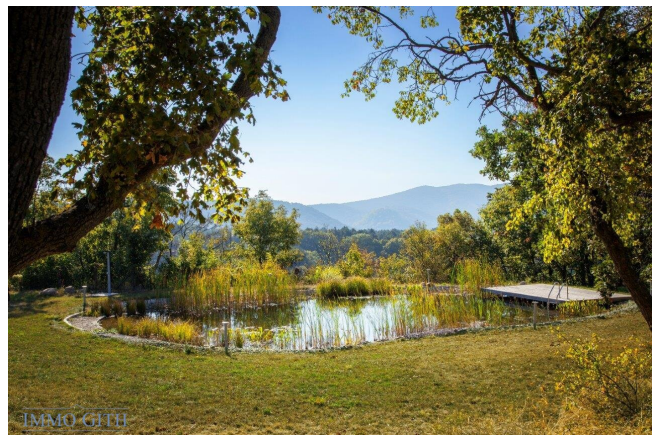


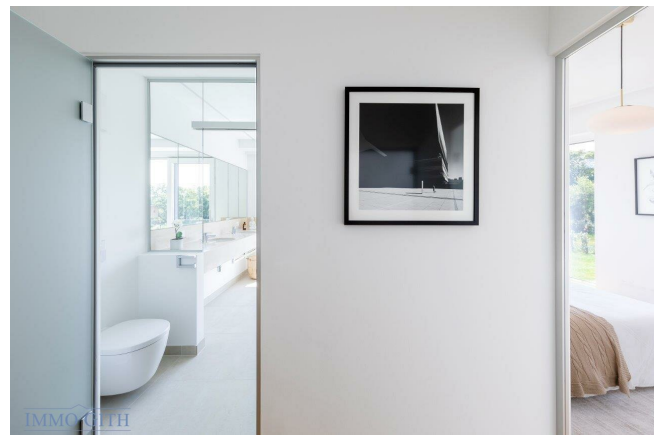






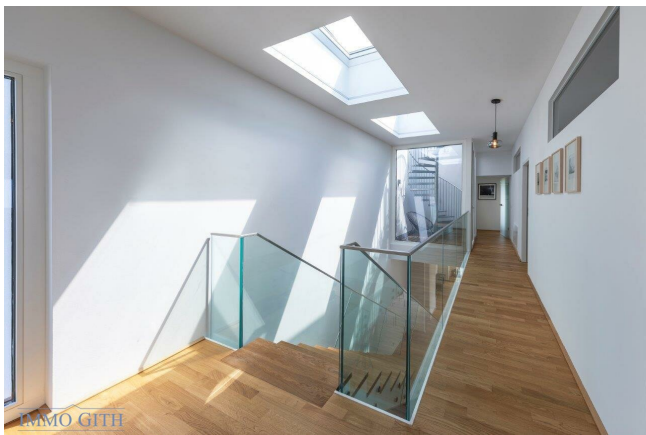




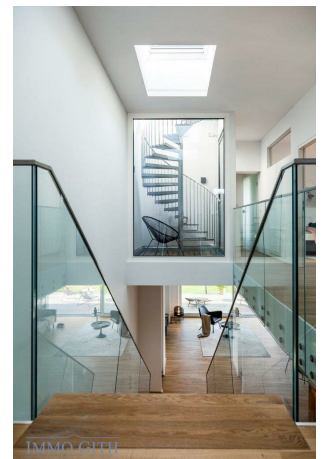




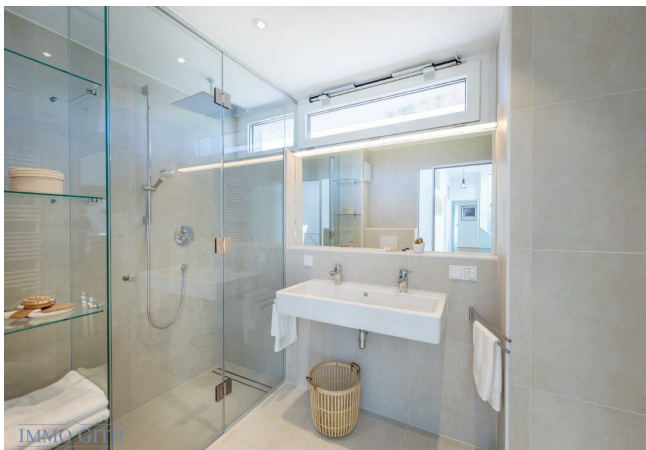
IMMO GITH

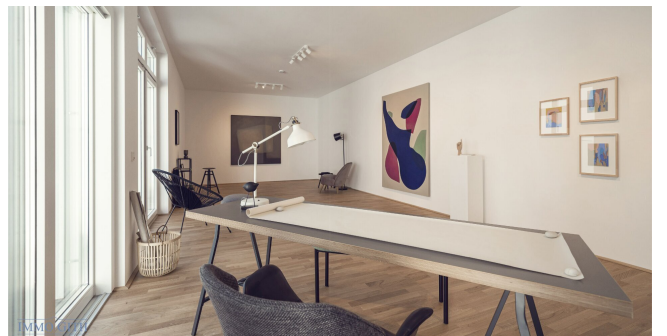


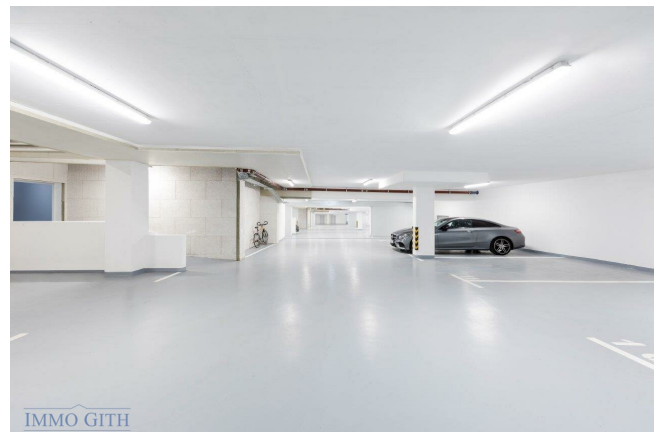
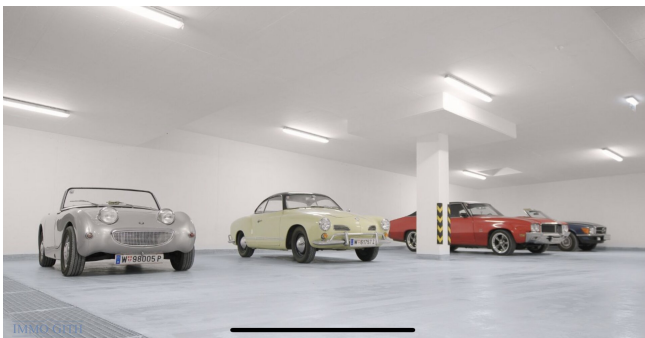
IMMO GITH



IMMO GITH

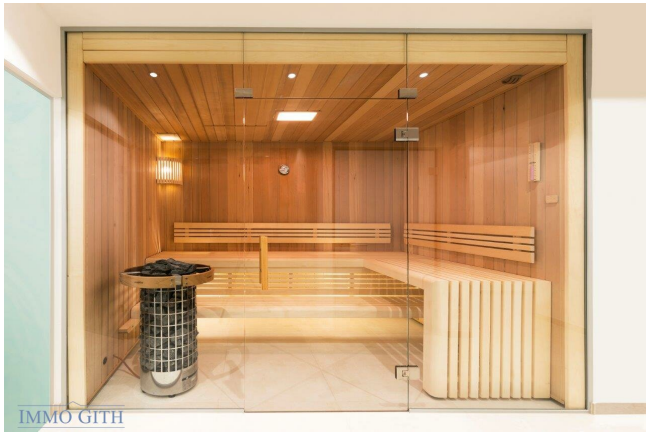




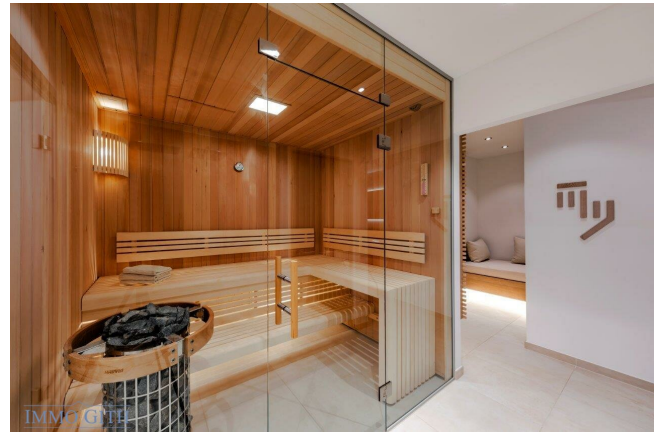




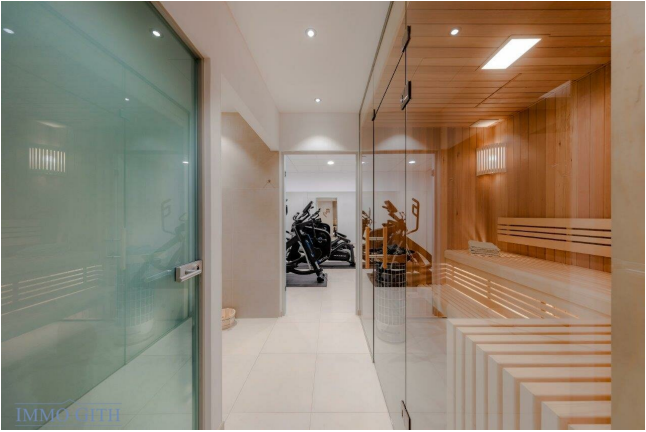
IMMO GITH



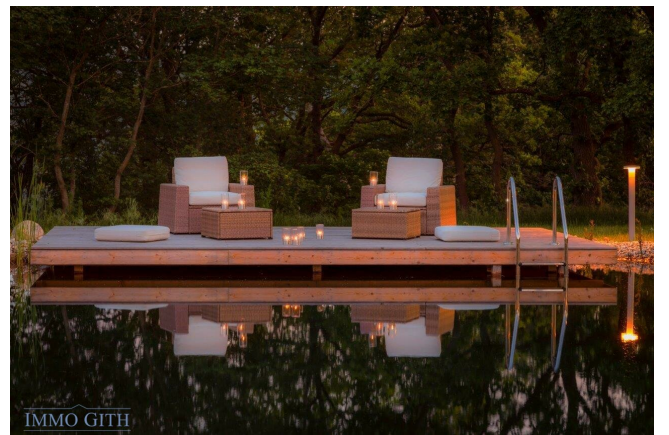
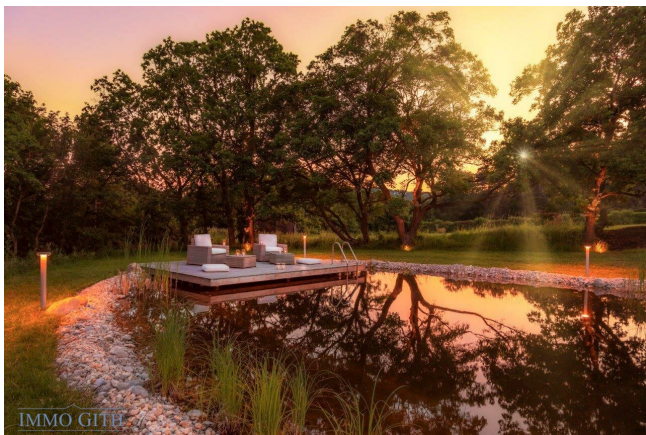
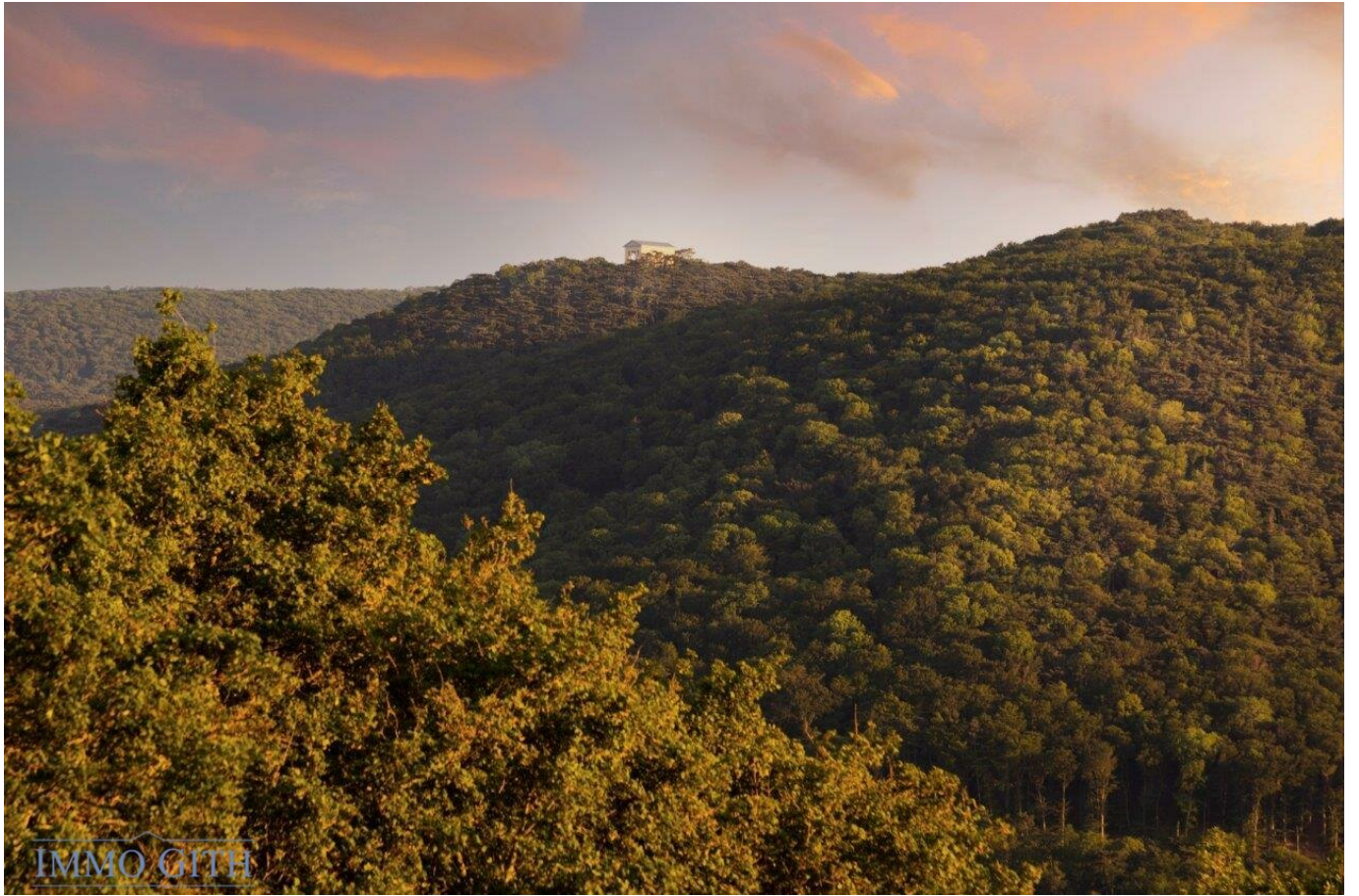
IMMO GITH



IMMO GITH





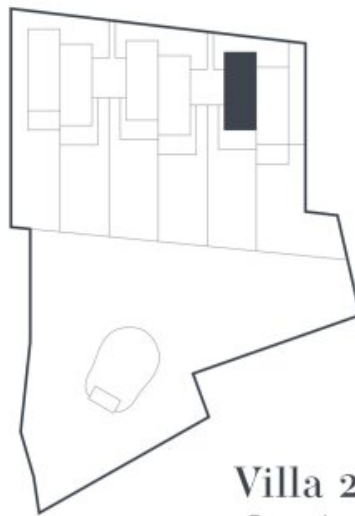




IMMO GITH

Villen Gießhübl

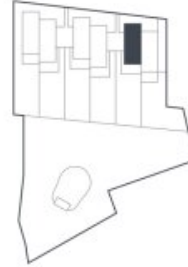
Eine Luxusimmobilie im Grünen mit einzigartigem Fernblick



Villa 2
Grundrisse

Villa 2

Projektbeschreibung



Wohnnutzfläche gesamt: **225 m²**

Privat-Lift:	1	Grundstücksgröße	ca. 5.000 m²
Tiefgarage:	2 Parkplätze - eine E-Tankstelle (bis zu 10 Parkplätze möglich)	Eigengarten:	265 m²
		Parklandschaft:	ca. 2.500 m²

Raumaufteilung

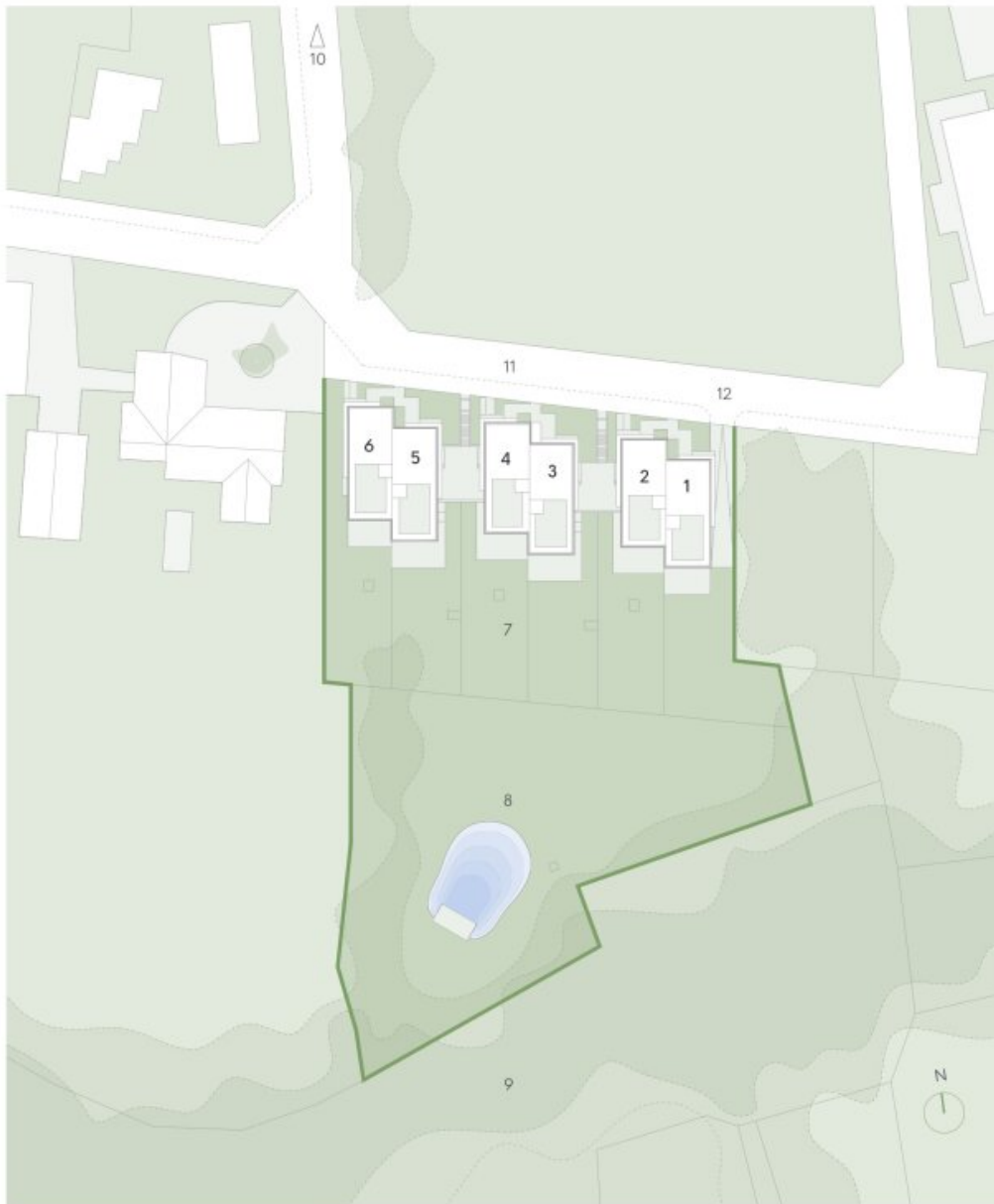
Zimmer:	5-6	Waschküche mit	
Entrée:	1	Wäscherutsche:	1
Schrankraum:	1	Abstellraum:	2
Küche:	2	Terrassen:	3
Speisekammer:	1	Balkon:	2
Badezimmer:	3		
WC:	4 (2 separat)	Einliegerwohnung/Büro/Atelier:	1

Allgemeine Bereiche

Große, den Bewohnern gemeinsam zur Verfügung stehende Parklandschaft mit Teich und uralten Eichen und Ahornen; Wellnessbereich mit Sauna, Ruhe- und Fitnessräumen; 800m² große Tiefgarage.

Technische Ausstattung

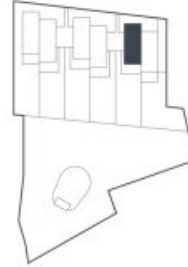
Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung mit Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, Klimaanlage, SAT, elektronische Außenjalousien, große Glasfronten mit 3-fach Verglasung, Einbauküchen mit allen Geräten (Induktionsherd, Backofen, Dampfgarer, Mikrowelle, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler), Kaminanschluss, Eigengarten mit automatischer Gartenbewässerung, elektronisch gesteuerte Sonnensegel, beheizte Tiefgaragenabfahrt.



Lageplan : 1-6 Villen, 7 Eigengärten, 8 Private Parklandschaft mit Teich, 9 "Wienerwald" Landschaftsschutzgebiet, 10 Hochleitengasse (Zufahrt von Hauptstraße), 11 Hochleitengasse, 12 Einfahrt Tiefgarage

Villa 2

Erdgeschoß / Parterre



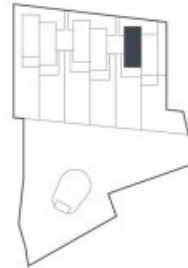
Wohnnutzfläche EG: **82,2 m²**

	Einbauelemente	1. Entrée	3,9 m ²
	Eichenboden	2. WC	1,7 m ²
	Keramikboden	3. Küche	9,0 m ²
	Holzdielen Terrasse	4. Speisekammer	3,6 m ²
	Grünflächen	5. Wohnraum	64,0 m ²
	Granitsteine	6. Terrasse mit Sonnensegel	36,7 m ²
		7. Garten	265,0m ²
		8. Blaublühende Hortensien	
		9. Privatlift	
		10. Freistehende Stiege Zugang OG	
		11. Zugang UG	
		12. Kamin	
		13. Wäscherutsche	
		14. Zugang Atrium	
		15. Atrium	



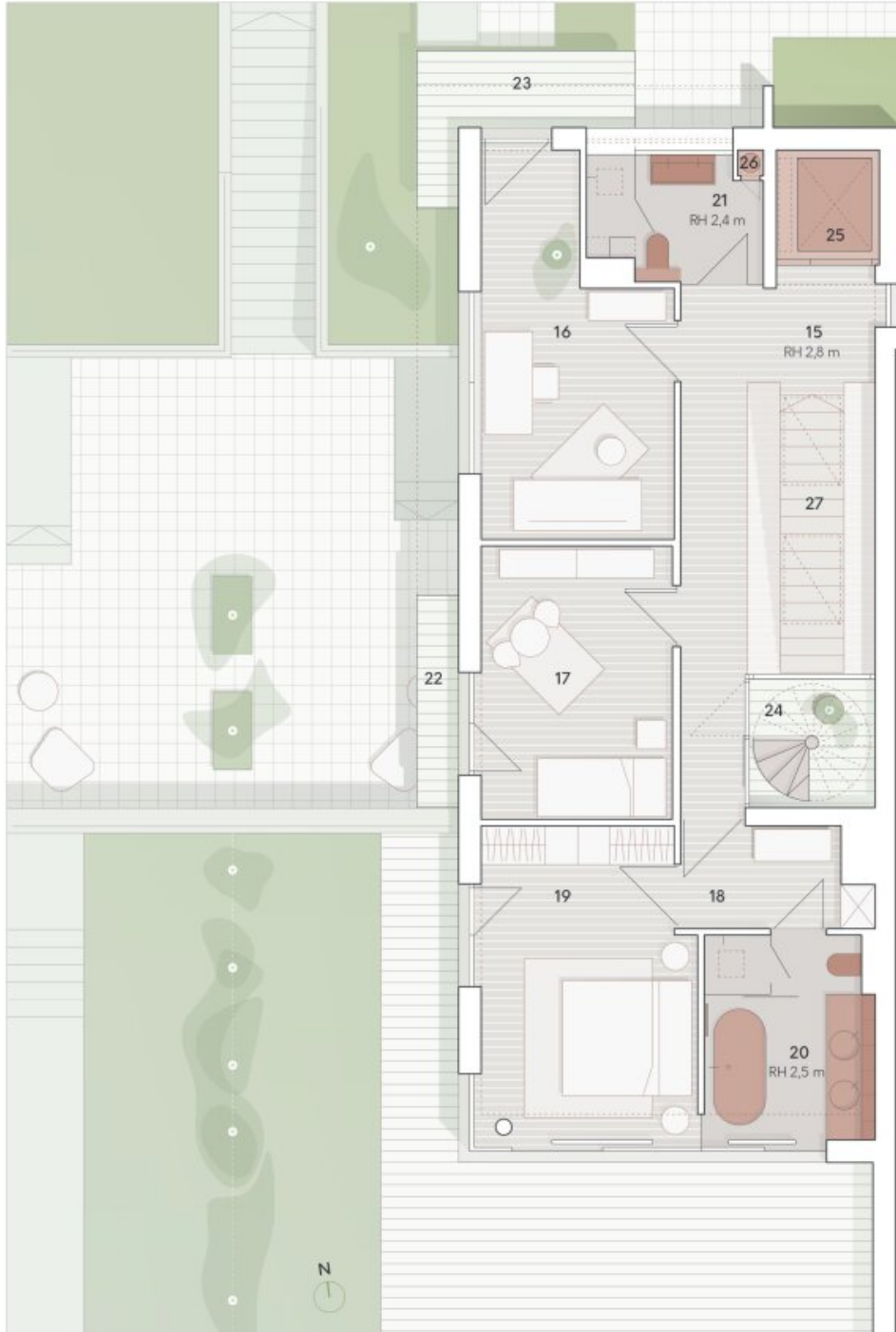
Villa 2

Obergeschoß



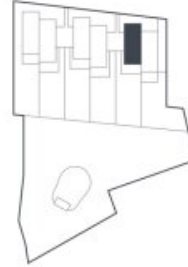
Wohnnutzfläche OG: **71,3 m²**

	Einbauelemente	15. Flur/Galerie	11,2 m ²
	Eichenboden	16. Zimmer	15,0 m ²
	Keramikboden	17. Zimmer	12,5 m ²
	Holzdielen Terrasse	18. Schrankraum	4,0 m ²
	Grünflächen	19. Zimmer	15,6 m ²
	Granitsteine	20. Bad/WC	8,2 m ²
		21. Bad/WC	4,8 m ²
		22. Balkon	1,9 m ²
		23. Balkon	4,6 m ²
		24. Atrium	3,9 m ²
		- Spindeltreppe	
		- Zugang Dachterrasse	
		25. Privatlift	
		26. Wäscherutsche	
		27. Luftraum über Erdgeschoß	



Villa 2

Untergeschoß



UG / Tiefgarage

Wohnnutzfläche UG: **71,5 m²**



28. Waschküche	14,5 m ²
29. VR/Küche	5,2 m ²
30. Bad	1,9 m ²
31. WC	1,1 m ²
32. Atelier/Büro	39,3 m ²
33. AR	6,0 m ²
34. AR	3,5 m ²

35. Atrium 21,7 m²

36. Gang

37. Garage

38. Eingang - Atrium

39. Privatlift

40. Zugang - UG

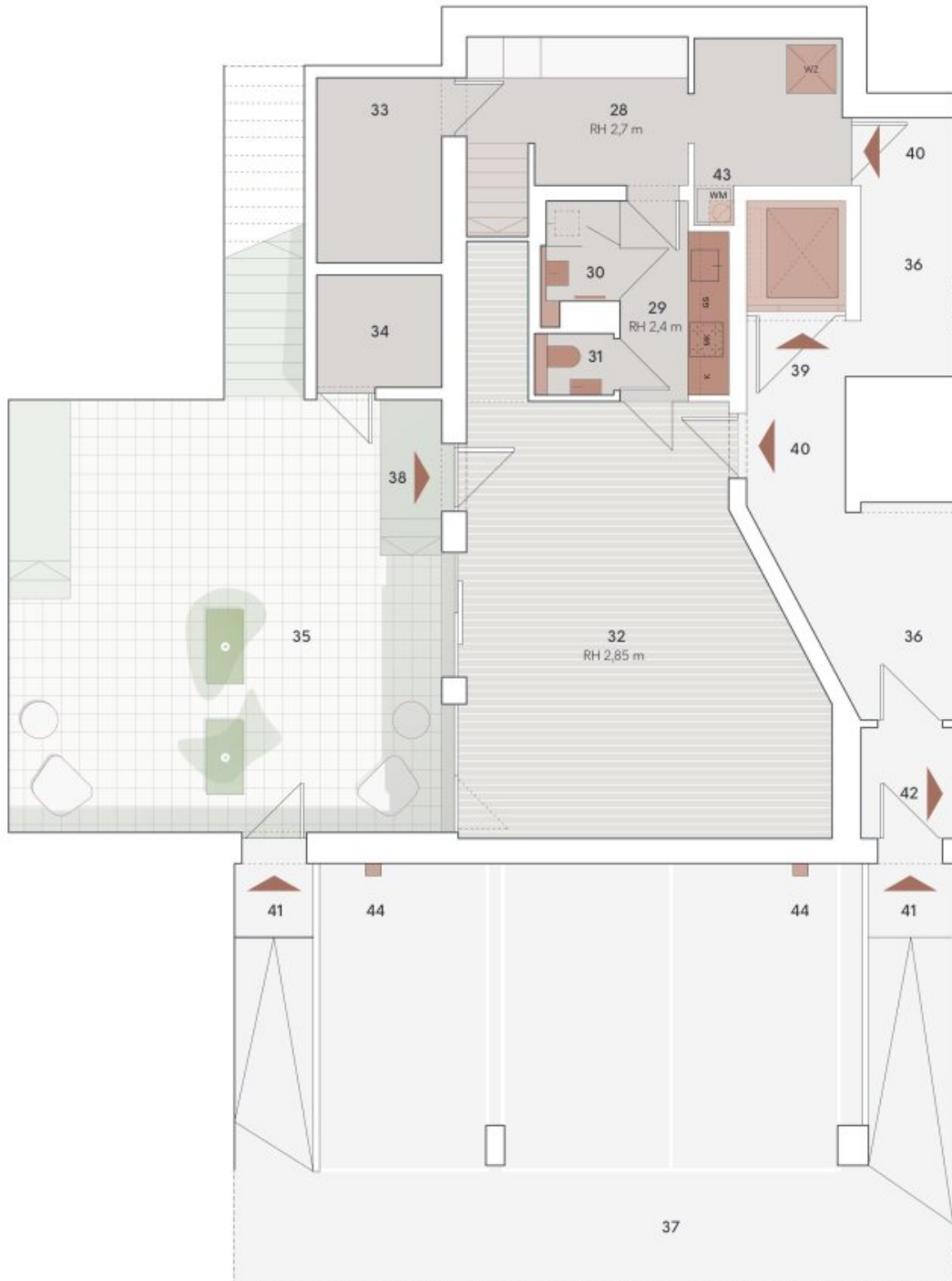
41. Zugang - Garage

42. Zugang Wellness-
und Fitnessbereich

43. Wäscherutsche

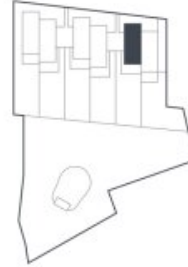
44. E-Ladestation

- 15 Parkplätze
- 6 Parkplätze mit E-Ladestationen
- Fahrradstellplätze

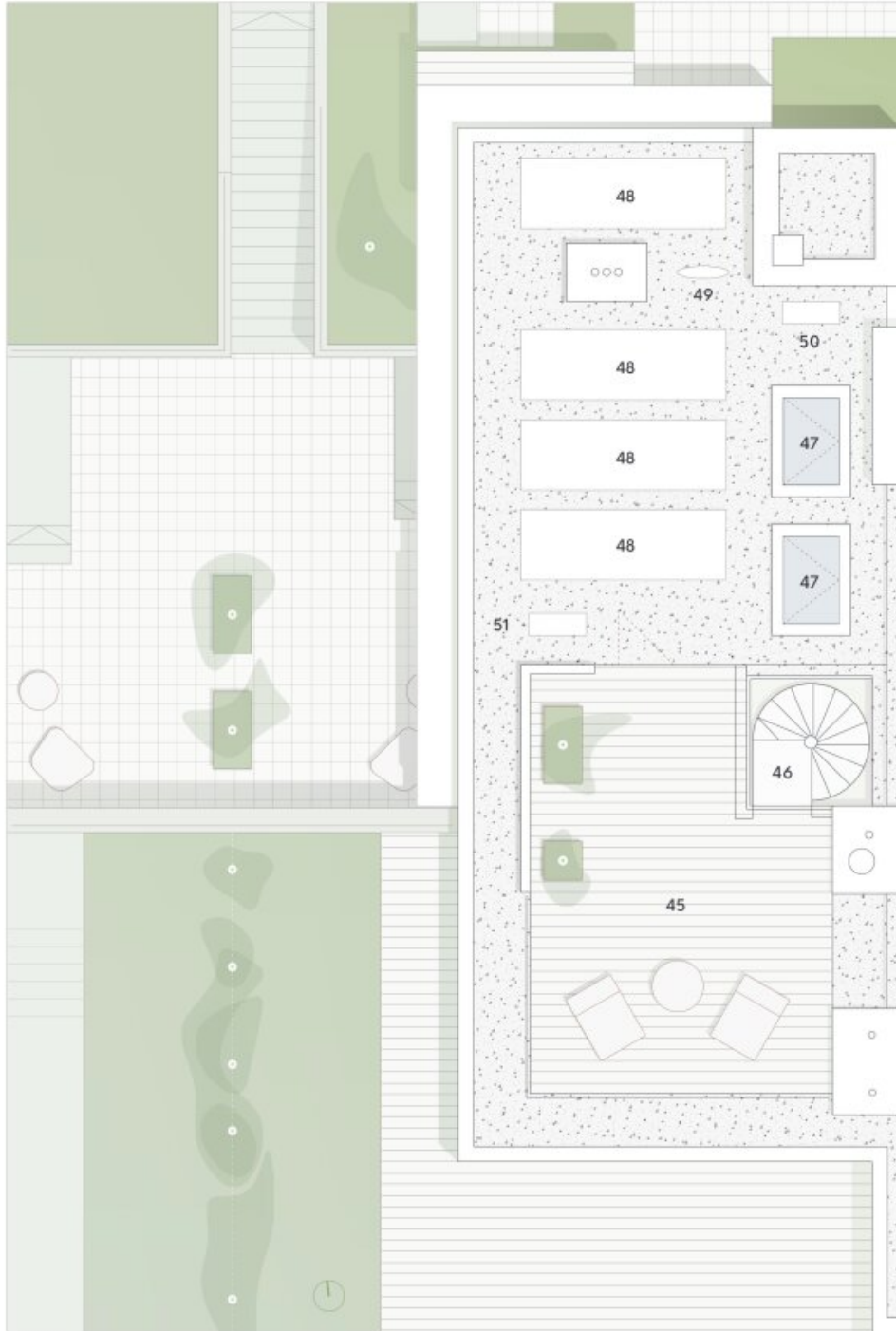


Villa 2

Dachdraufsicht / Dachterrasse



		Nutzfläche DT:	28,1 m ²
	Einbauelemente	45. Dachterrasse	28,1 m ²
	Eichenboden	46. Atrium/Treppe	
	Keramikboden	47. Flachdachfenster	
	Holzdielen Terrasse	48. Photovoltaik - Anlage	
	Grünflächen	49. SAT - Anlage	
	Granitsteine	50. Klimaanlage	
		51. Wärmepumpe	



Villen Gießhübl

Hochleitengasse 8-10, A-2372 Gießhübl

The logo for IMMO GITH features the text "IMMO GITH" in a blue, serif font. Above the text is a decorative horizontal line with a central peak, and below the text is another horizontal line. The entire logo is centered.

Objektbeschreibung

Moderne Villa, eingebettet in einem Villenensemble – *Laren Living*, mit einzigartigem Fernblick in Gießhübl.

Highlights:

6 Villen / Fertigstellung: November 2020, Wohnfläche von 170 bis 256 m², Einliegerwohnungen/Büro/Atelier mit separaten Zugängen und attraktivem Atrium, großzügige Terrassen und Dachterrassen mit Panoramablick, Eigengärten von ca. 300 m², ca. 2500 m² private Parklandschaft mit Teich, Wellness- und Fitnessbereich, 21 Parkplätze (davon 6 E-Ladestationen) in 800 m² privater Tiefgarage. Garten- und Reinigungsservice inkludiert.

(Hundehaltung nicht erlaubt.)

<https://www.instagram.com/larenliving.at/>

<https://www.larenliving.at/tour/>

<https://www.larenliving.at/film/>

Wohnen am Naturpark:

Gießhübl ist mit rund 400 m über dem Meeresspiegel der höchste Weinort Niederösterreichs und liegt am Rande des Naturschutzgebietes Föhrenberge im südlichen Speckgürtel Wiens. Diese Ortschaft vereint eine einzigartige Naturlandschaft mit urbaner Infrastruktur (Nahversorgung/Billa, Gastronomie, Heurige, Ärzte, Kosmetik, Therapie, Apotheke, Kindergarten, Volksschule (Schulpartnerschaft mit Maria Enzersdorf), private Volksschule, Hortbetreuung, Bank, Post etc., eine eigene Autobahnzufahrt und gute Busverbindungen nach Wien, Liesing und nach Mödling.

VILLA 2:

Wohnnutzfläche gesamt: ca. 225 m²

Zimmer: 5

Badezimmer: 3

WC: 4 (2 separat)

Küche: 2

Speisekammer: 1

Waschküche mit Wäscherutsche: 1

Entrée: 1

Schrankraum: 1

Abstellraum: 2

Terrassen: 3

Balkon: 2

Privat-Lift: 1

Büro/Atelier: Einliegerwohnung mit separatem Zugang

Tiefgarage: 2 Parkplätze mit 1 E-Ladestation

Grundstückgröße: ca. 5.000 m²

Eigengarten: 265 m²

Große Parklandschaft mit Teich

Baujahr/Fertigstellung: November 2020

Allgemeine Bereiche:

Große, den Bewohnern gemeinsam zur Verfügung stehende Parklandschaft mit Teich und uralten Eichen und Ahornen, Wellness- und Fitnessbereich mit Sauna, 800 m² Tiefgarage.

Serviceleistung inkludiert:

Heckenschnitt der Eigengärten und Pflege der Vorgärten und des Parks, sowie Reinigung der Tiefgarage und des Wellness- und Fitnessbereiches.

Technische Ausstattung:

Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung mit Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, Klimaanlage, SAT, elektronische Außenjalousien, große Glasfronten mit 3-fach Verglasung, Einbauküchen mit allen Geräten (Induktionsherd, Backofen, Dampfgarer, Mikrowelle, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler), Kaminanschluss, Eigengarten mit automatischer

Gartenbewässerung, elektronisch gesteuerte Sonnensegel, beheizte Tiefgaragenabfahrt, Wäschrutsche etc..

Kostenaufstellung:

Brutto-Gesamtmiete: € 4.699,02 (Nettomiete € 3.375,39 + € 601,45 Hausbetriebskosten + € 295,-- Direktkosten + 427,18 USt.)

2 Garagenplätze: € 180,-- netto (in Gesamtmiete **INKLUDIERT!**)

Kautions: 9 Monats-Mieten als abstrakte Bankgarantie

Provision: € 0,-

Befristung: 3 Jahre (mit Verlängerungsmöglichkeit)

Ich freue mich Ihnen Ihre neue Luxusvilla zeigen zu dürfen:

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder office@immo-gith.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap