

## **Gießhübl 545 m<sup>2</sup> Villa mit Weitblick auf Husaren Tempel**



**Objektnummer: 8359/46**

**Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Wohnfläche:</b>	545,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10,50
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



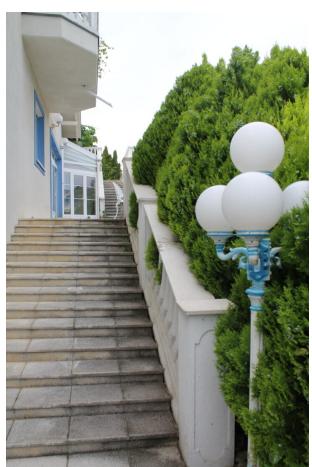
### Dominik Heil

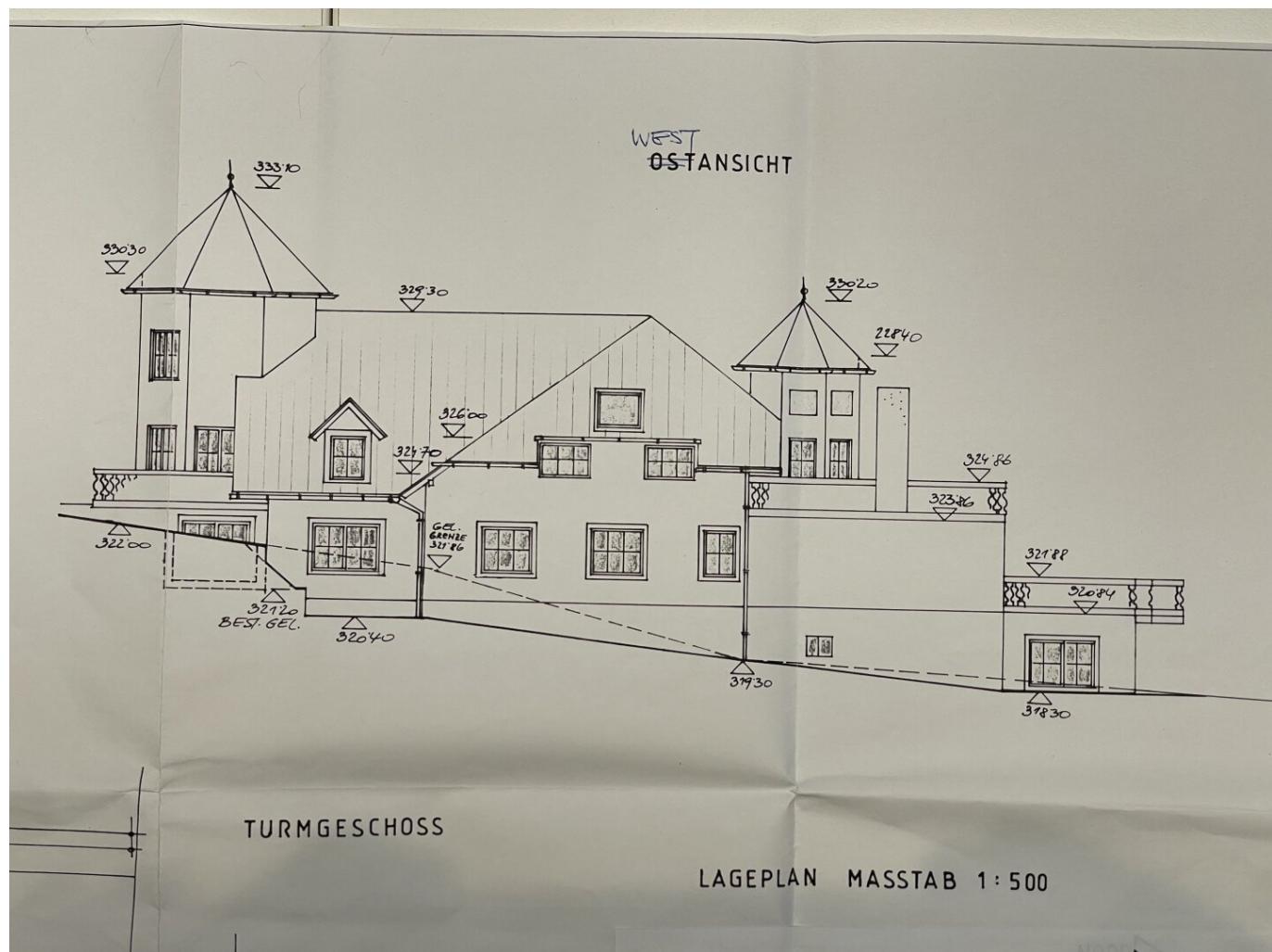
HAPPYIMMO GmbH  
Maria Theresien-Gasse 6/9  
2340 Mödling

H +43 664 359 6 982

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



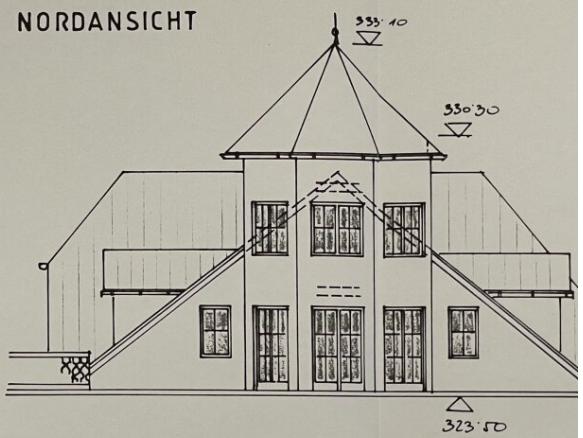




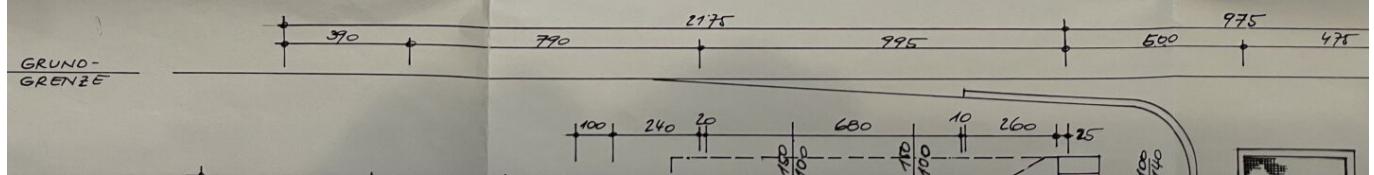
## SÜDANSICHT



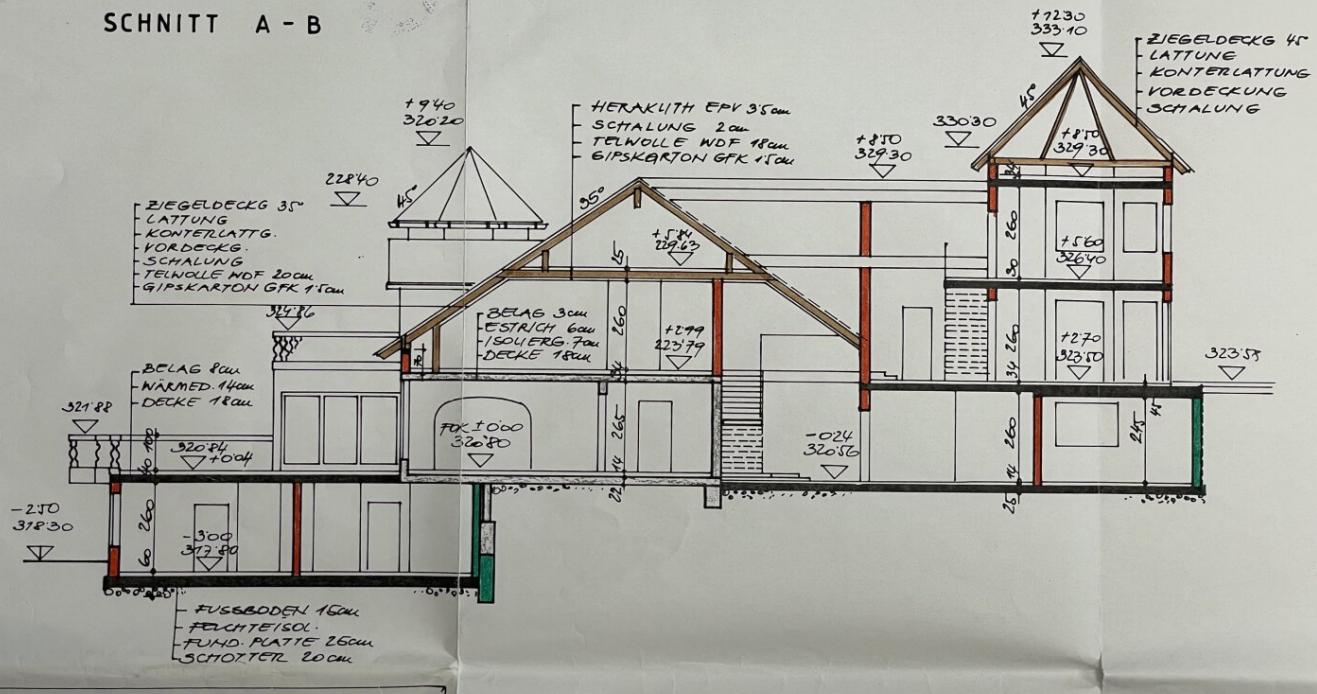
## NORDANSICHT



## DACHGESCHOSS

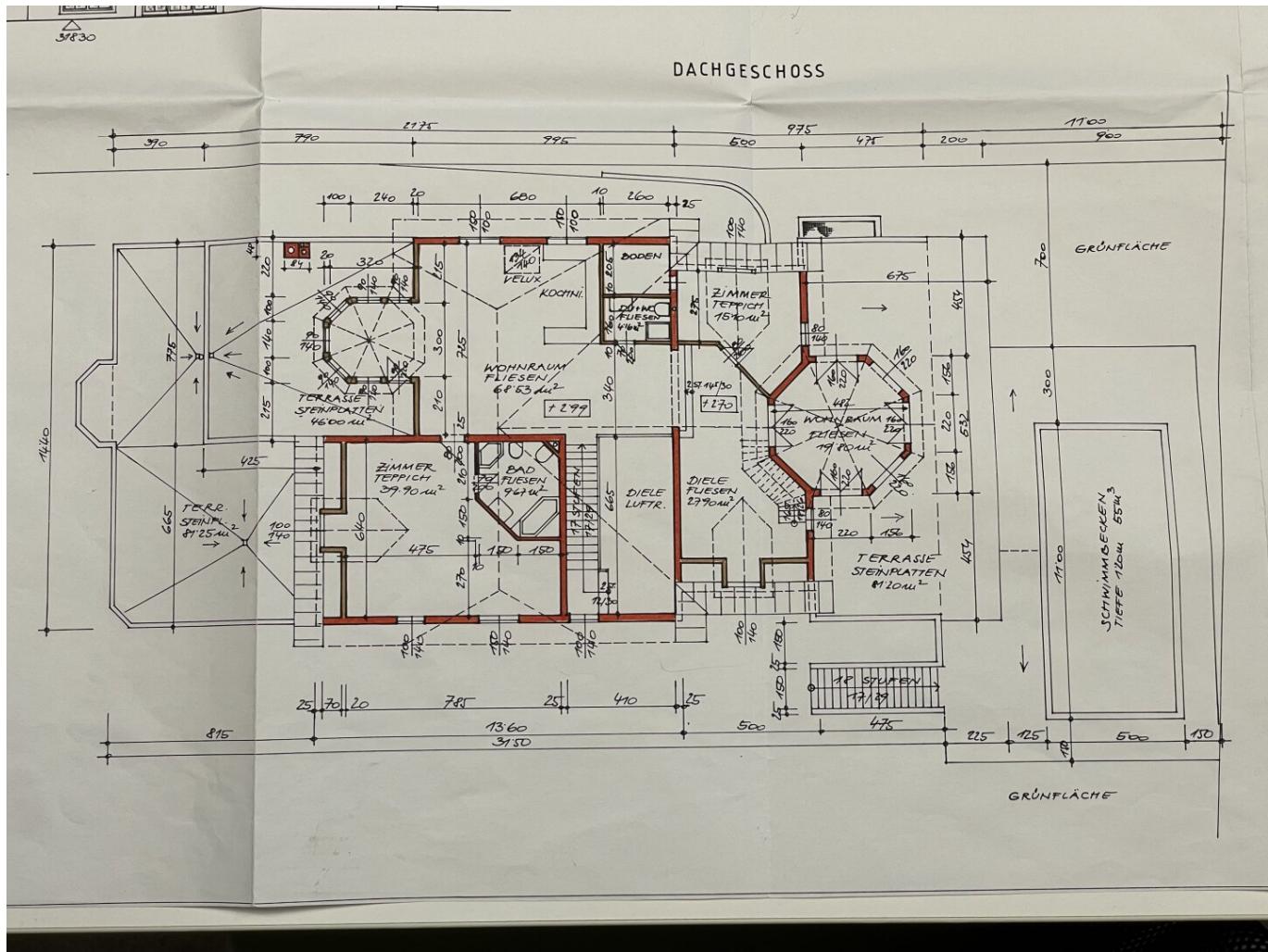


## SCHNITT A - B

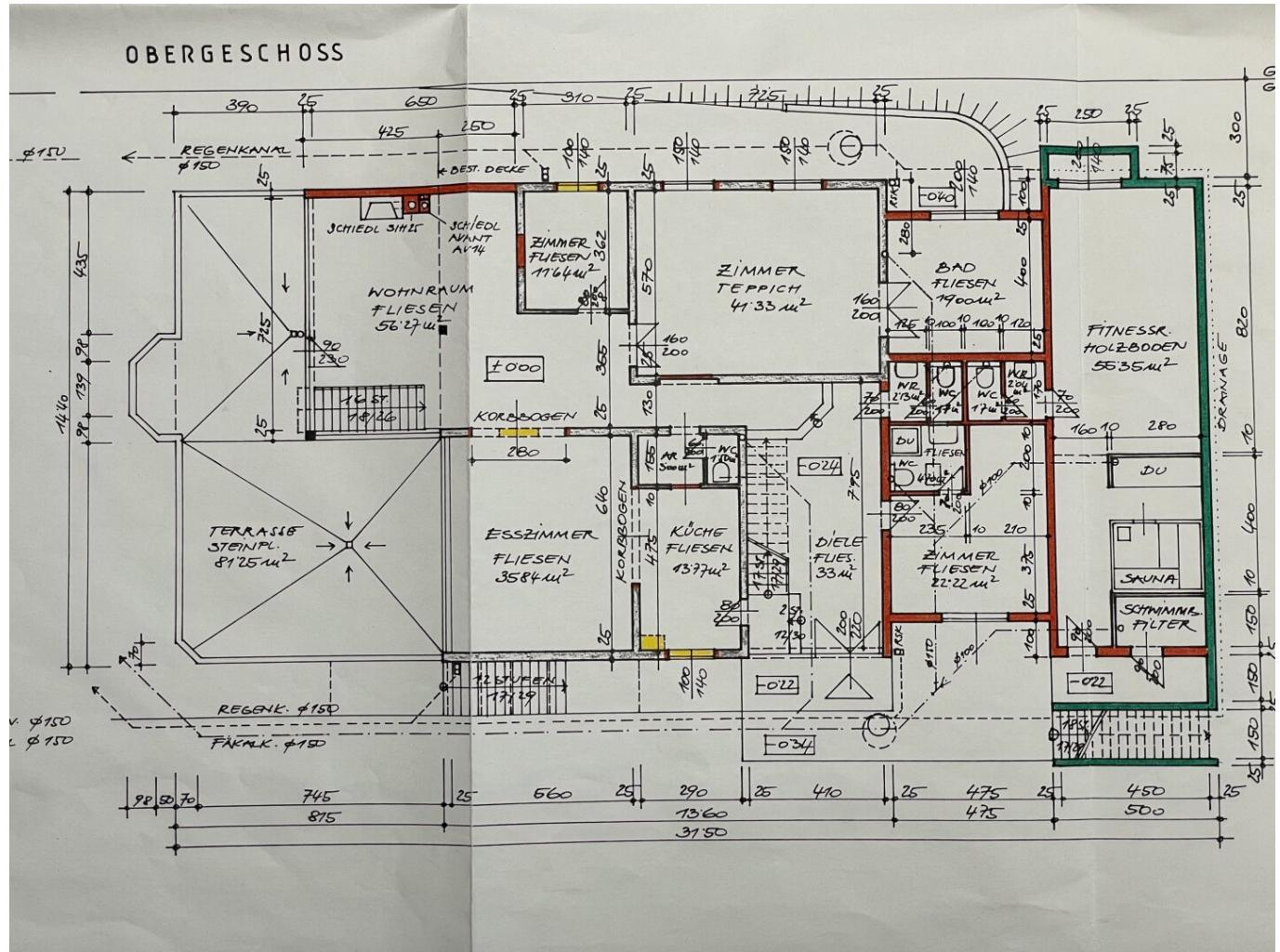


PARIE

## UNTERGESCHOSS



## OBERGESCHOSS



PARTE A

UNTERGESCHOSS

OBER

1:100

ES BEST. WOHNGBÄUDES  
NSTRASSE NR. 53

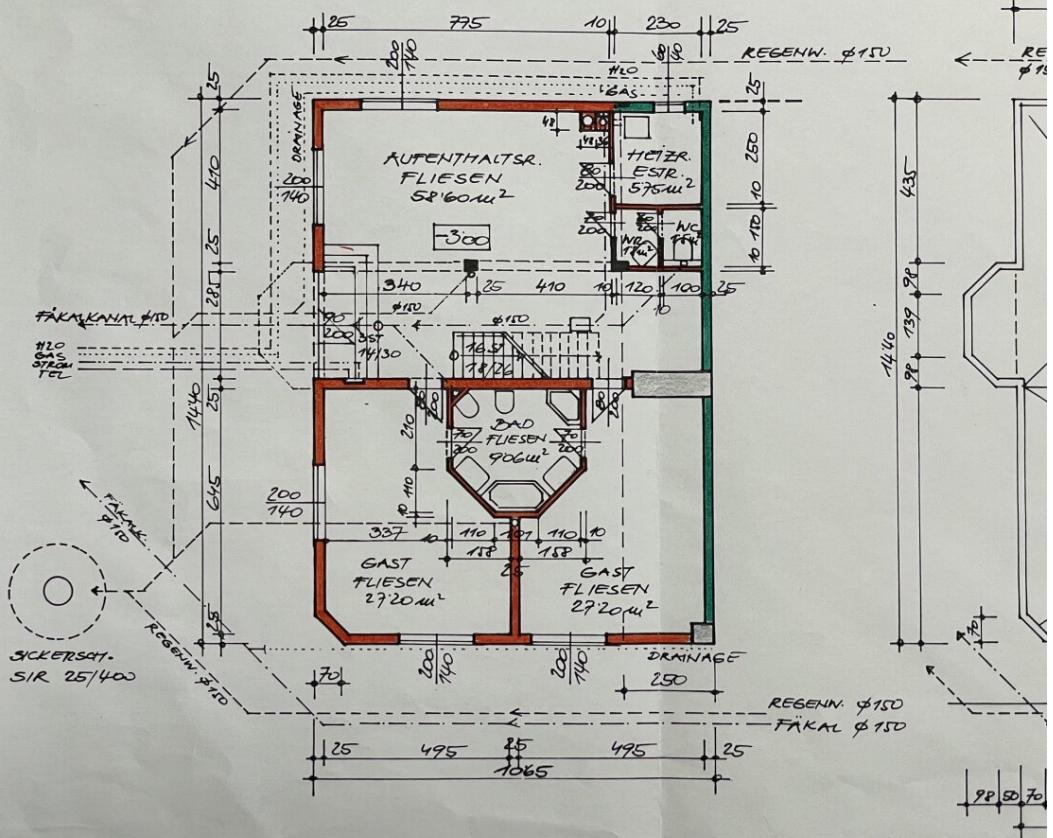
NY  
SE 8/2  
N

my Melina

EFBAU  
-Bauunter  
IER Ges.m.b.H.  
N. Neustift 42  
U. 2349



U



# Objektbeschreibung

Entdecken Sie eine außergewöhnliche Villa mit unverbaubarem Panoramablick, eingebettet in die idyllische Landschaft von Gießhübl. Diese Residenz erstreckt sich über beeindruckende 545 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich auf einem großzügigen 2.288 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Genießen Sie einen atemberaubenden Blick auf den Husaren Tempel und erleben Sie höchsten Wohnkomfort in einer der exklusivsten Lagen.

Diese kosmetisch sanierungsbedürftige Immobilie besticht durch ihren klassischen Charme und die hochwertigen Materialien auf mehreren Ebenen, die in ihrer Bauweise verwendet wurden. Mit einem wunderschönen Echtsteinboden, einem großzügigen Pool sowie kunstvoll gestalteten Balustraden und Säulen wird diese Villa ein wahres Juwel in einer ruhigen und prestigeträchtigen Lage.

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.

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  
Klinik <2.500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <3.500m  
Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap