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



Objektnummer: 9

Eine Immobilie von Anker Immobilien Ges. m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	2014
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	380,00 m²
Nutzfläche:	1.046,00 m²
Gesamtfläche:	750,00 m²
Verkaufsfläche:	1.367,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	5
WC:	7
Terrassen:	3
Stellplätze:	5
Garten:	1.184,00 m²
Keller:	380,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 59,46 kWh / m² * a
Kaufpreis:	4.290.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.720,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









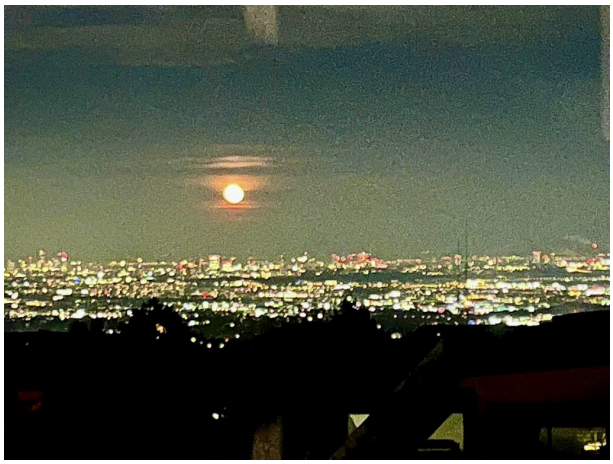




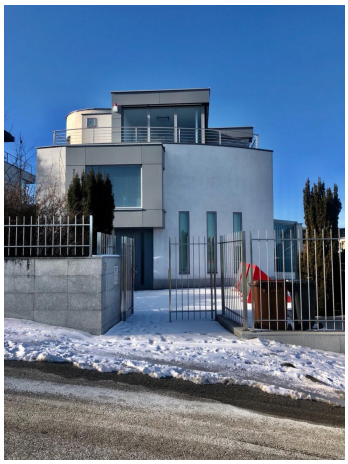












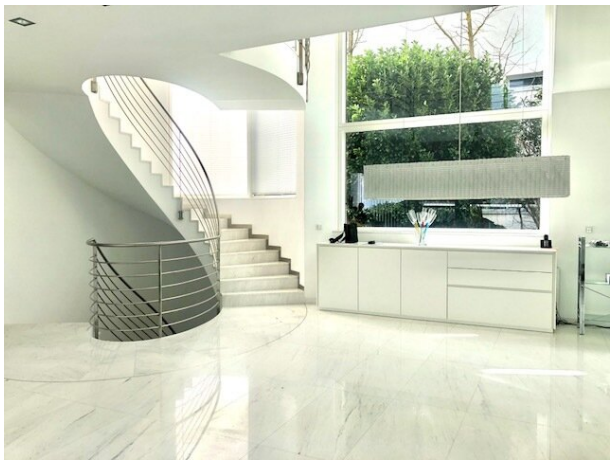






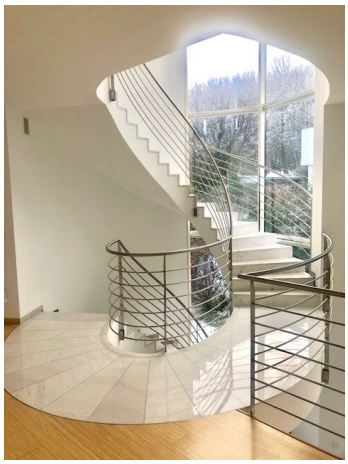










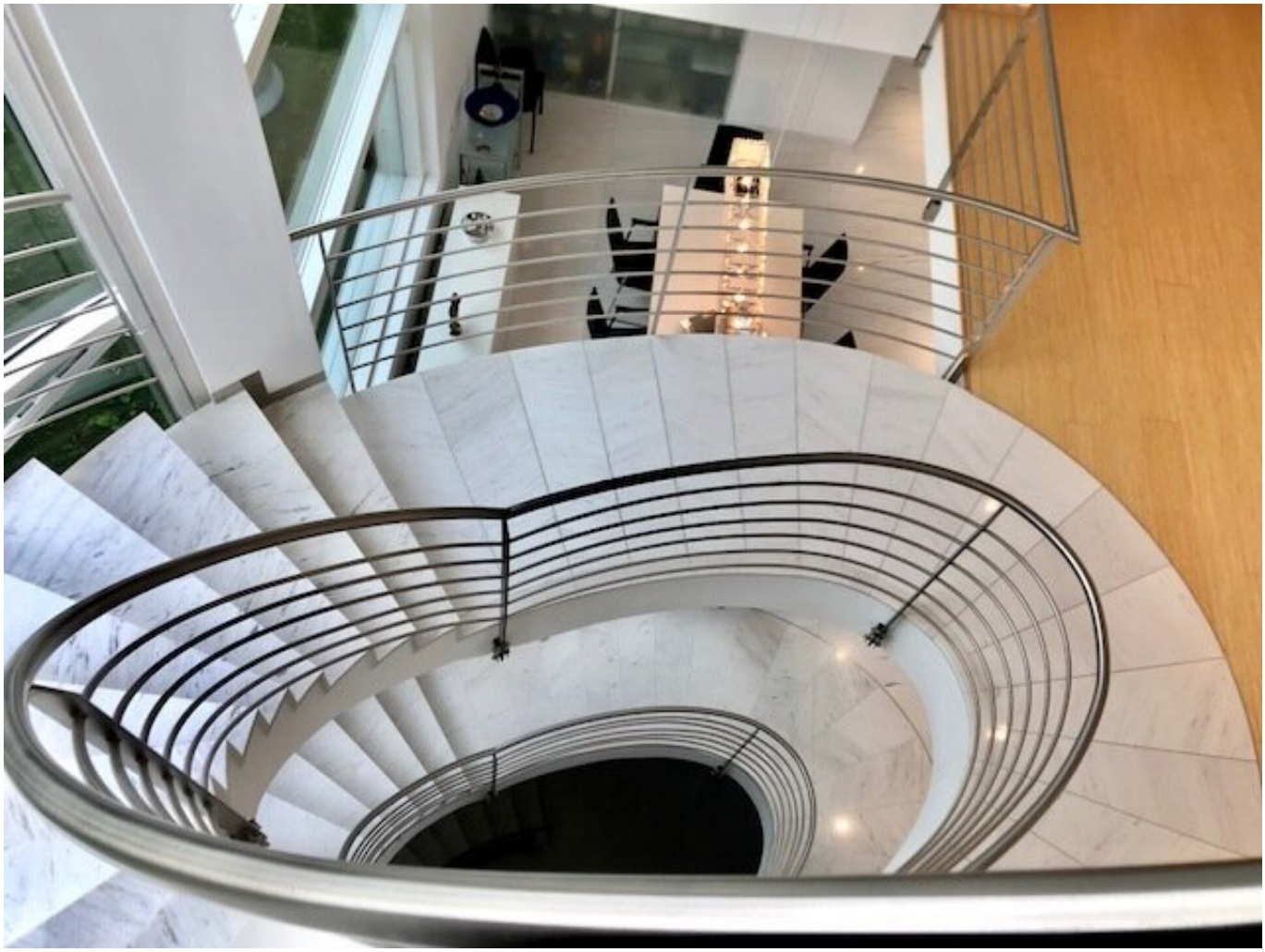


























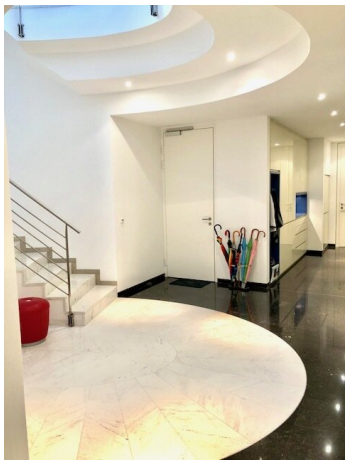




















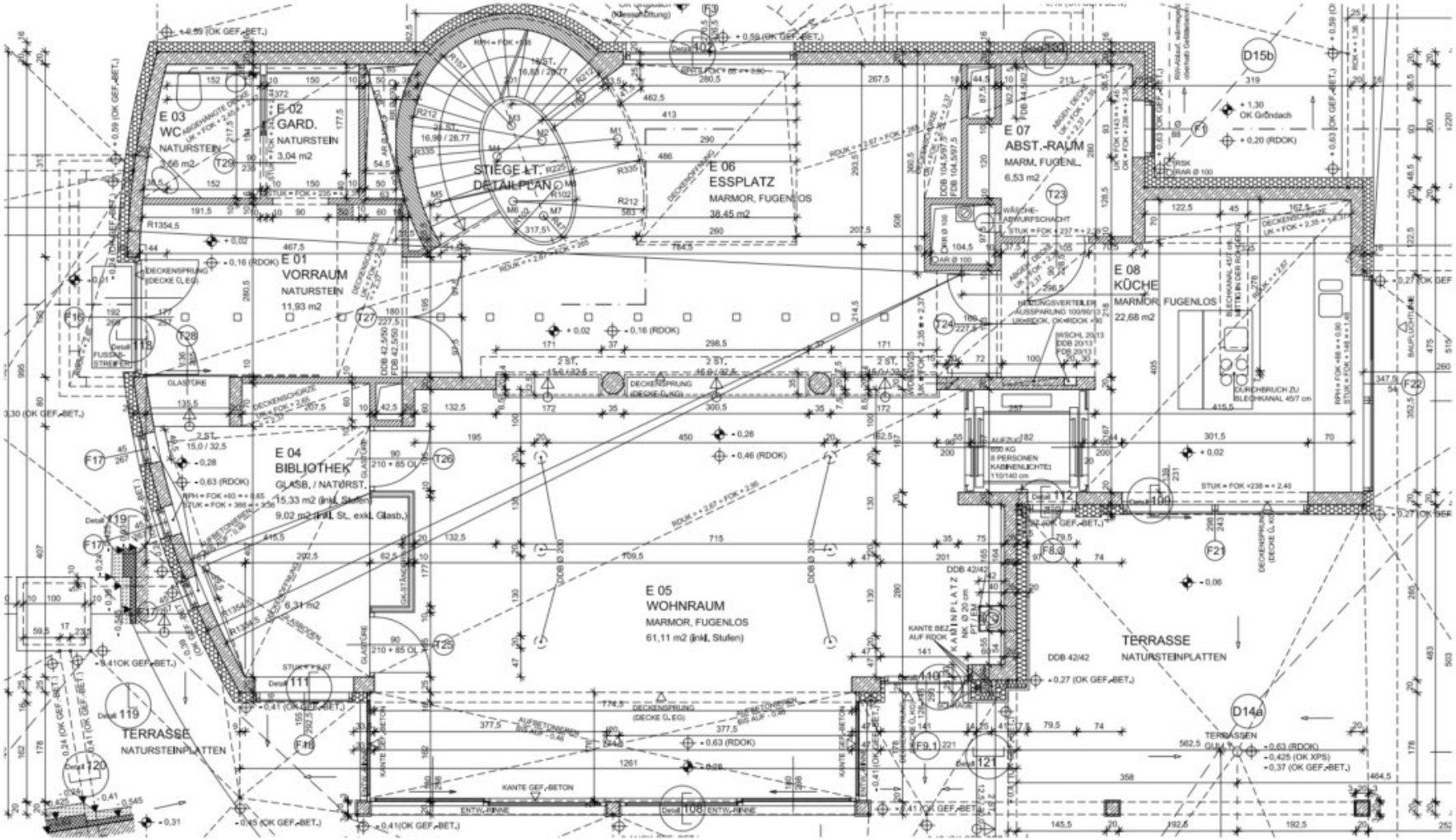


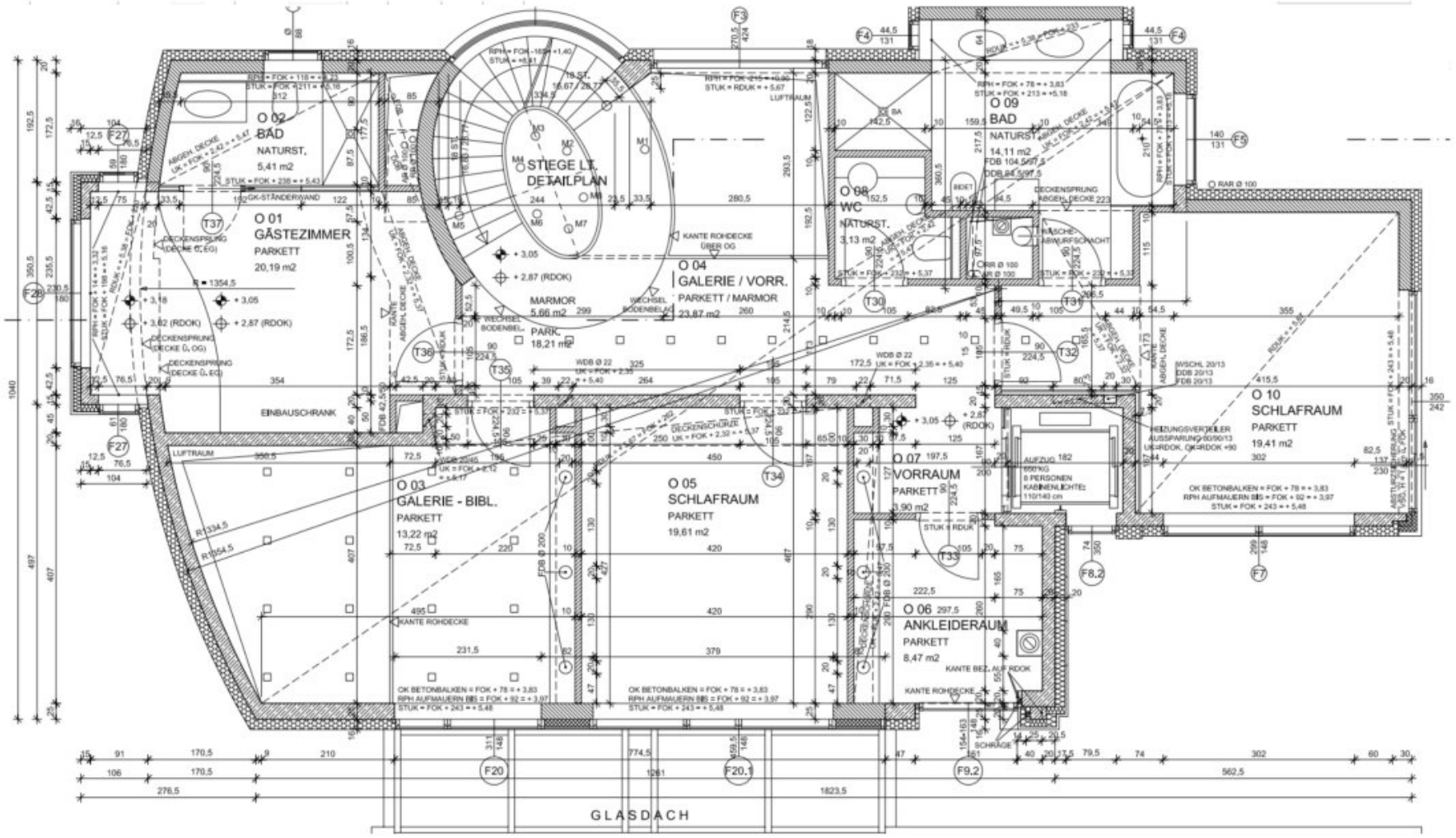


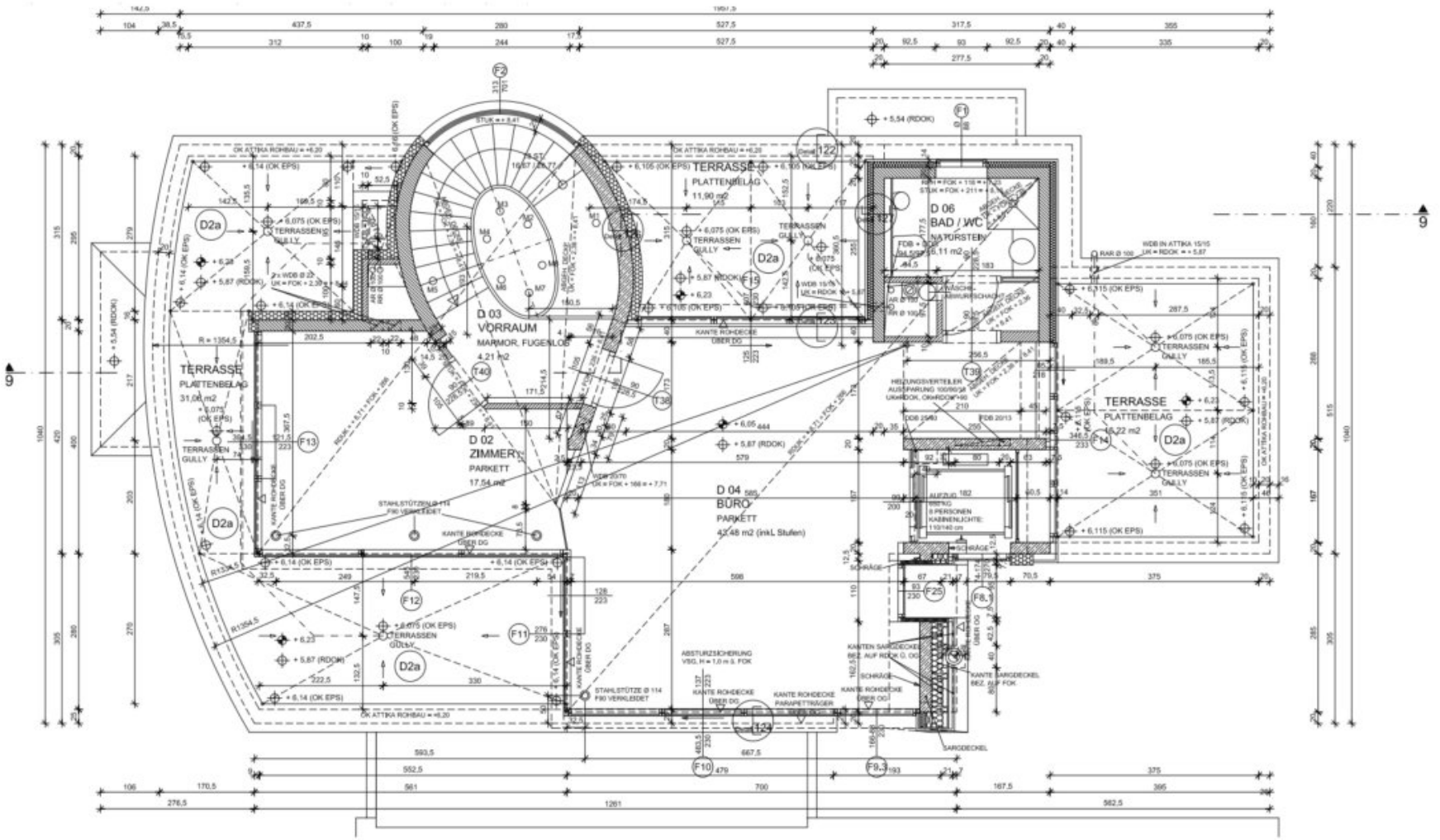


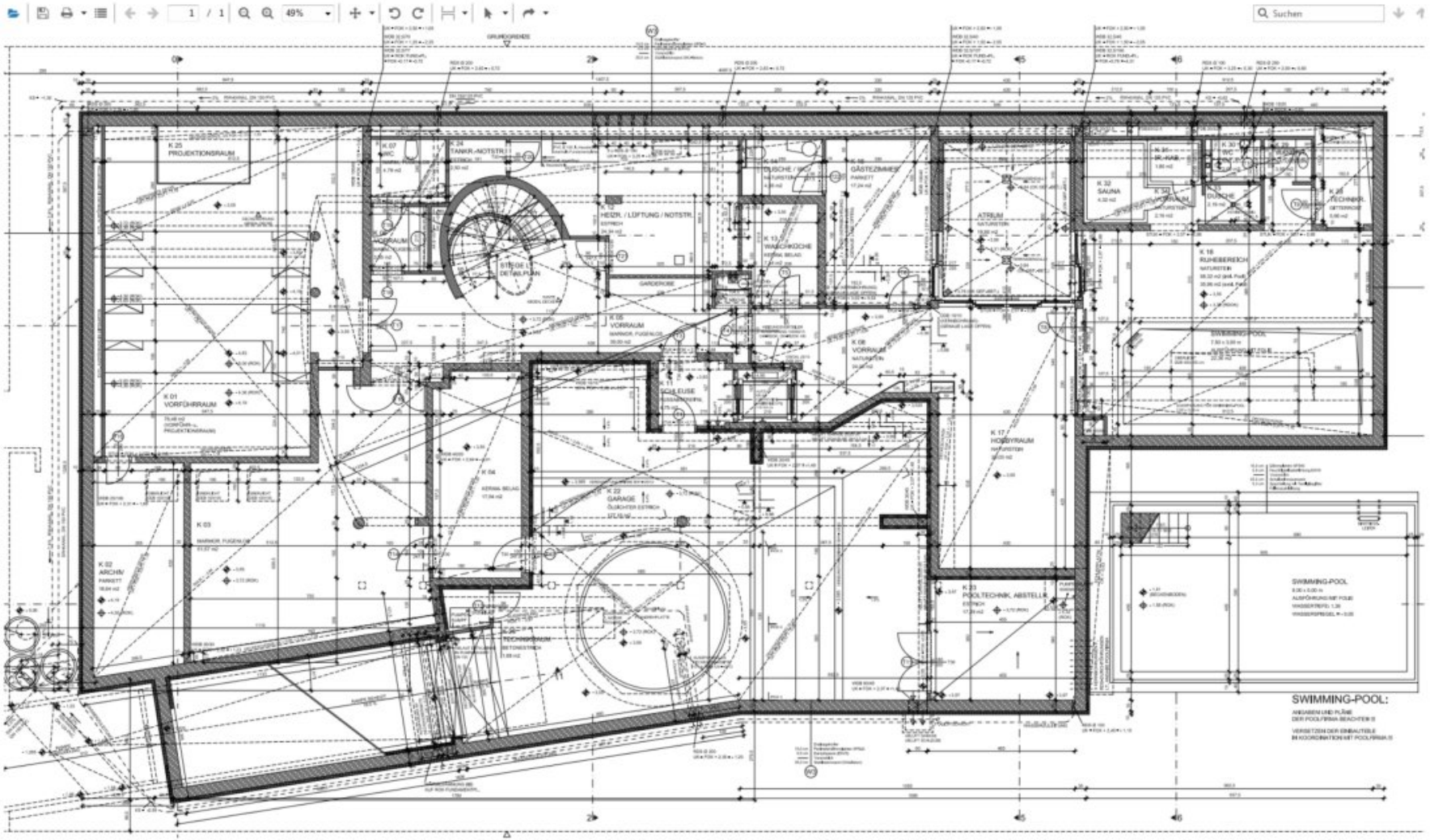


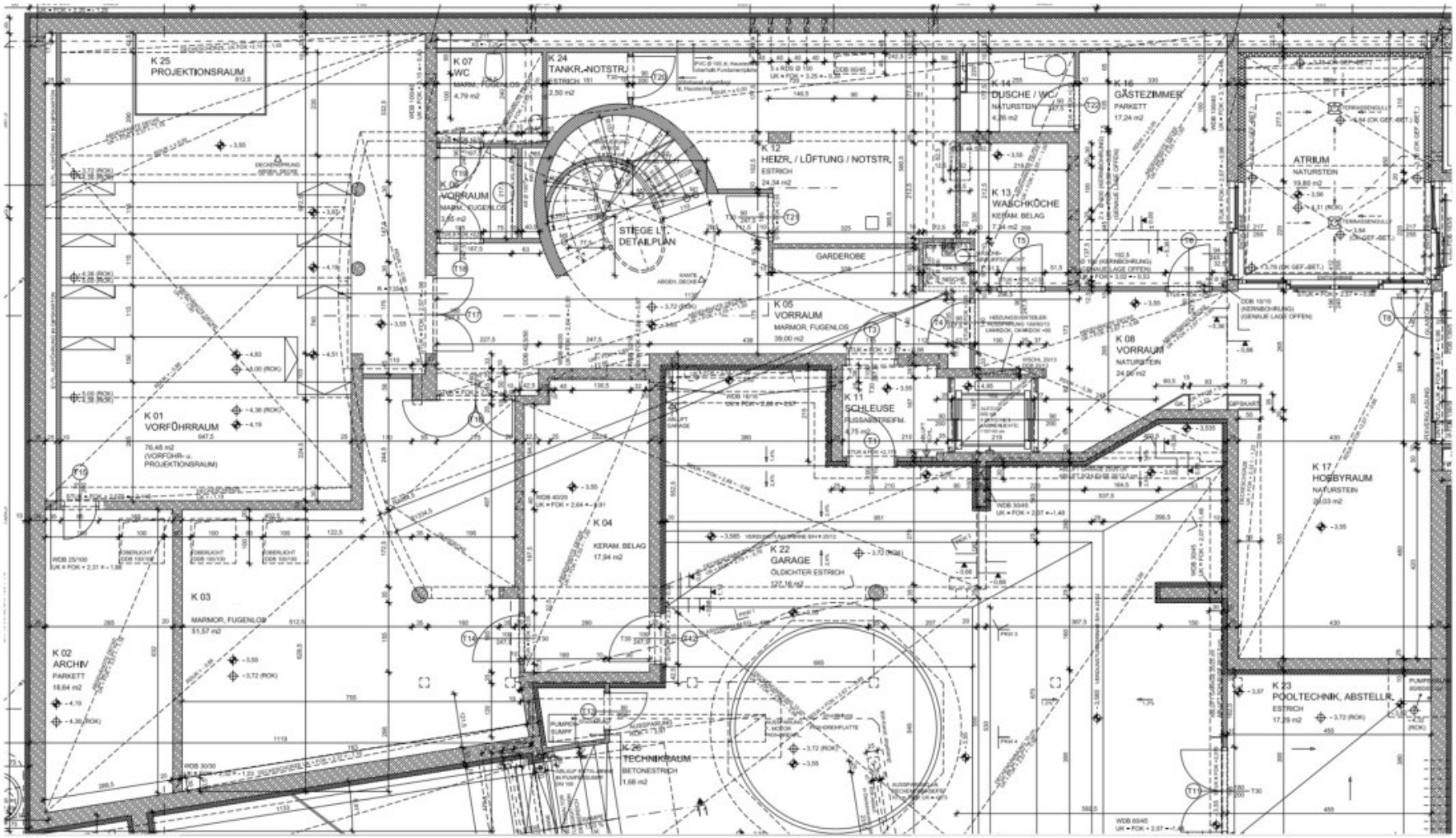


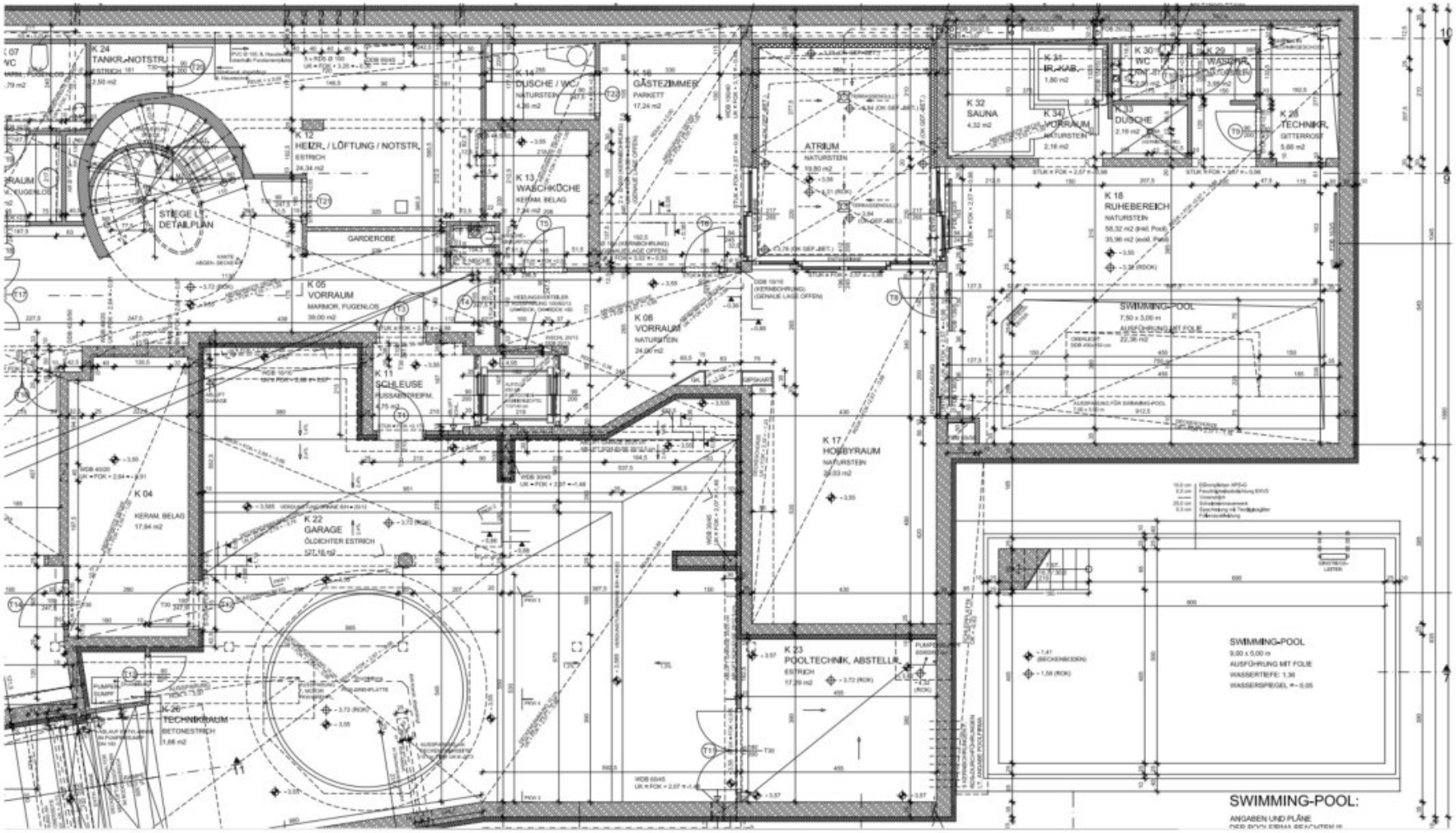

E 03
WC
NATURSTEIN
2,66 m2
E 02
GARD.
NATURSTEIN
3,04 m2
E 01
VORRAUM
NATURSTEIN
11,93 m2
STIEGE LT. DETAILPLAN
E 06
ESSPLATZ
MARMOR, FUGENLOS
38,45 m2
E 07
ABST.-RAUM
MARM. FUGENL.
6,53 m2
E 08
KÜCHE
MARMOR, FUGENLOS
22,68 m2
E 04
BIBLIOTHEK
GLASB. / NATURST.
15,33 m2 (inkl. Stufen)
9,02 m2 (inkl. St., exkl. Glasb.)
E 05
WOHNRAUM
MARMOR, FUGENLOS
61,11 m2 (inkl. Stufen)
TERRASSE
NATURSTEINPLATTEN
TERRASSE
NATURSTEINPLATTEN
TERRASSEN
GLAS
GLASTÜRE
GLASTÜREN
KANTE GEF. BETON
ENTW.-RINNE
DECKENSPRUNG (DECKE O. EG)
DECKENSPRUNG (DECKE O. KG)
DECKENSCHÜRZE
DECKENSPRUNG
WÄSCHE-ABWURFSCHACHT
DURCHBRUCH ZU BLECHKANAL 457 cm
KABINENPLATZ
650 KG
8 PERSONEN
KABINENLICHTE: 110/140 cm
AUFZUG
WSCHL 20/13
DDB 20/13
FDB 20/13
DDB 42/42
FDB 42/42
DDB 42.5/90
FDB 42.5/90
DDB 104.5/97.5
FDB 104.5/97.5
+ 1,30
OK Gründach
+ 0,20 (RDOK)
+ 0,59 (OK GEF.-BET.)
+ 0,27 (OK GEF.-BET.)
+ 0,41 (OK GEF.-BET.)
+ 0,63 (RDOK)
+ 0,46 (RDOK)
+ 0,28
+ 0,16 (RDOK)
+ 0,02
+ 0,06
- 0,31
- 0,45 (OK GEF.-BET.)
+ 0,425 (OK XPS)
+ 0,37 (OK GEF.-BET.)
D15b
D14a
F1
F8.0
F9.1
F16
F17
F18
F19
F21
F22
T23
T24
T25
T26
T27
T29
Detail 102
Detail 103
Detail 104
Detail 105
Detail 106
Detail 107
Detail 108
Detail 109
Detail 110
Detail 111
Detail 112
Detail 113
Detail 114
Detail 115
Detail 116
Detail 117
Detail 118
Detail 119
Detail 120
Detail 121

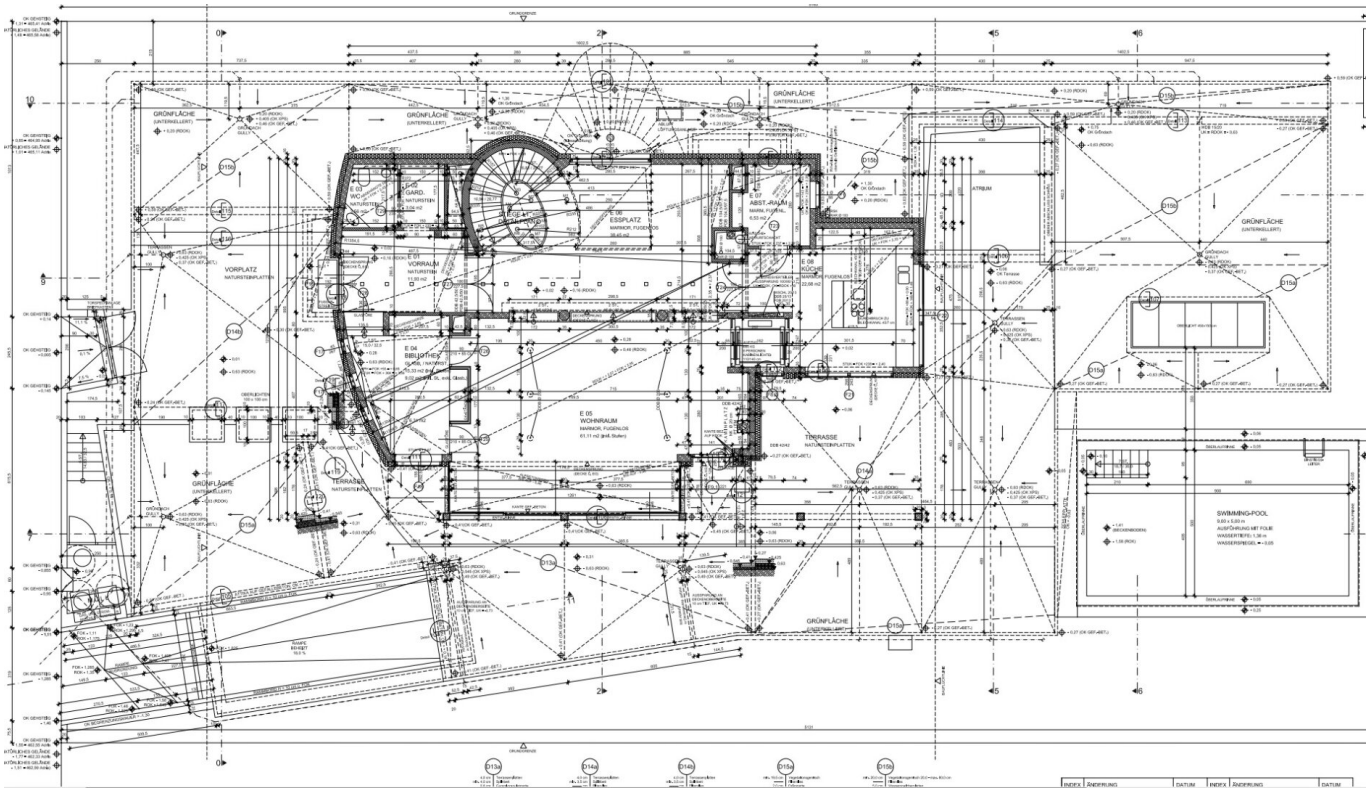

O 01
GÄSTEZIMMER
PARKETT
20,19 m2
O 02
BAD
NATURST.
5,41 m2
O 03
GALERIE - BIBL.
PARKETT
13,22 m2
O 04
GALERIE / VORR.
PARKETT / MARMOR
23,87 m2
O 05
SCHLAFRAUM
PARKETT
19,61 m2
O 06
ANKLEIDERAUM
PARKETT
8,47 m2
O 07
VORRAUM
PARKETT
3,90 m2
O 08
WC
NATURST.
3,13 m2
O 09
BAD
NATURST.
14,11 m2
O 10
SCHLAFRAUM
PARKETT
19,41 m2
STIEGE LT.
DETAILPLAN
MARMOR
5,66 m2
PARK.
18,21 m2
EINBAUSCHRANK
LUFTRAUM
GLASDACH


D 03
VORRAUM
MARMOR, FUGENLOS
4,21 m2
D 02
ZIMMER
PARKETT
17,54 m2
D 04
BÜRO
PARKETT
42,48 m2 (inkL Stufen)
D 06
BAD / WC
NATURSTEIN
6,11 m2
TERRASSE
PLATTENBELAG
11,90 m2
TERRASSE
PLATTENBELAG
31,00 m2
TERRASSE
PLATTENBELAG
15,22 m2
D2a
TERRASSEN GULLY
OK ATTIKA ROHBAU = +6,20
+ 6,14 (OK EPS)
+ 6,075 (OK EPS)
+ 6,105 (OK EPS)
+ 6,115 (OK EPS)
+ 5,87 (RDOK)
+ 5,54 (RDOK)
+ 6,23
+ 6,39
+ 6,05
KANTE ROHDECKE ÜBER DG
KANTE ROHDECKE ÜBER OG
KANTE ROHDECKE PARAPETTTRÄGER
ABSTURZSICHERUNG VSG, H = 1,0 m ü. FOK
STAHLSTÜTZE Ø 114 F90 VERKLEIDET
KANTEN SARGDECKEL BEZ. AUF RDOK O. OG
KANTE SARGDECKEL BEZ. AUF FOK
SARGDECKEL
SCHRÄGE
AUFZUG 8 PERSONEN KABINENLICHTE: 110/140 cm
HEIZUNGSVERTEILER AUSSPARUNG 100/60/38 UKARDOK, OKARDOK+90
WDB IN ATTIKA 15/15 UK = RDOK = + 5,87
WDB 20/70 UK = FOK + 168 = + 7,71
FDB 20/13
FDB 25/60
R = 1354,5
R1354,5
9


K 25
PROJEKTIONSRAUM
K 01
VORFÜHRRAUM
K 02
ARCHIV
K 03
K 04
K 05
VORRAUM
K 06
VORRAUM
K 07
WC
K 08
VORRAUM
K 09
HEIZR. / LÜFTUNG / NOTSTR.
K 13
WASCHKÜCHE
K 14
GÄSTEZIMMER
K 15
RUHEBEREICH
K 16
K 17
HOBBYRAUM
K 22
GARAGE
K 23
POOLTECHNIK, ABSTELLR.
K 24
TANKR.-NOTSTR.
K 26
TECHNIKR.
K 30
K 31
K 32
SAUNA
K 34
ATRIUM
SWIMMING-POOL
SWIMMING-POOL:


K 25
PROJEKTIONSRAUM
K 07
WC
K 24
TANKR.-NOTSTR.
K 14
DUSCHE / WC
K 16
GÄSTEZIMMER
PARKETT
17,24 m2
ATRIUM
NATURSTEIN
K 12
HEIZR. / LÜFTUNG / NOTSTR.
ESTRICH
24,34 m2
K 13
WASCHKÜCHE
KERAM. BELAG
7,24 m2
K 06
VORRAUM
MARM. FUGENLOS
3,65 m2
STIEGE LT.
DETAILPLAN
GARDEROBE
K 05
VORRAUM
MARMOR, FUGENLOS
39,00 m2
K 08
VORRAUM
NATURSTEIN
24,06 m2
K 01
VORFÜHRRAUM
647,5
76,48 m2
(VORFÜHR- u.
PROJEKTIONSRAUM)
K 11
SCHLEUSE
FUSSABTREIFM.
4,75 m2
K 17 /
HOBBYRAUM
NATURSTEIN
39,03 m2
K 04
KERAM. BELAG
17,94 m2
K 22
GARAGE
ÖLDICHTER ESTRICH
127,16 m2
K 03
MARMOR, FUGENLOS
51,57 m2
K 02
ARCHIV
PARKETT
18,64 m2
K 26
TECHNIKRAUM
BETONESTRICH
11,68 m2
K 23
POOLTECHNIK, ABSTELLR.
ESTRICH
17,29 m2


K 24
TANKR./NOTSTR.
K 12
HEIZR. / LÜFTUNG / NOTSTR.
ESTRICH
24,34 m2
K 14
DUSCHE / WC
NATURSTEIN
4,26 m2
K 16
GÄSTEZIMMER
PARKETT
17,24 m2
K 13
WASCHKÜCHE
KERAM. BELAG
7,24 m2
STIEGE LT. DETAILPLAN
GARDEROBE
K 05
VORRAUM
MARMOR, FUGENLOS
39,00 m2
K 11
SCHLEUSE
LÜFTUNGSREFM.
K 04
KERAM. BELAG
17,94 m2
K 22
GARAGE
ÖLDICHTER ESTRICH
K 26
TECHNIKRAUM
BETONESTRICH
11,68 m2
K 08
VORRAUM
NATURSTEIN
24,90 m2
ATRIUM
NATURSTEIN
19,80 m2
K 17
HOBBYRAUM
NATURSTEIN
K 23
POOLTECHNIK, ABSTELLR.
ESTRICH
17,29 m2
K 32
SAUNA
4,32 m2
K 31
IR-KAB.
1,80 m2
K 34
VORRAUM
NATURSTEIN
2,16 m2
K 30
WC
2,20 m2
K 33
DUSCHE
2,19 m2
K 29
WASCHR.
3,89 m2
K 28
TECHNIKR.
GITTERROST
5,66 m2
K 18
RUHEBEREICH
NATURSTEIN
58,32 m2 (inkl. Pool)
35,96 m2 (exkl. Pool)
SWIMMING-POOL
7,50 x 3,00 m
AUSFÜHRUNG MIT FOLIE
22,36 m2
SWIMMING-POOL
9,00 x 5,00 m
AUSFÜHRUNG MIT FOLIE
WASSERTIEFE: 1,30
WASSERSPIEGEL +/- 0,00
SWIMMING-POOL:
ANGABEN UND PLÄNE


GRÜNFLÄCHE
(UNTERKELLERT)
VORPLATZ
NATURSTEINPLATTEN
E 01
GARD.
NATURSTEIN
E 02
VORRAUM
NATURSTEIN
E 03
BIBLIOTHEK
E 04
ESSPLATZ
MARMOR, FUGENLOS
E 05
WOHNRAUM
MARMOR, FUGENLOS
E 06
ABST.-RAUM
E 07
KÜCHE
E 08
TERRASSE
NATURSTEINPLATTEN
TERRASSE
ATRIUM
SWIMMING-POOL
INDEX
ÄNDERUNG
DATUM


Eichbergstraße
Roseggergasse
Schillerstraße
Arnoldgasse
Windradgasse
Brunnengasse

Objektbeschreibung

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

Eindrucksvoll präsentiert sich ein einzigartiges **LUXUS-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 sonnige Terrassen, herrlichem 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 WIEN 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 offenem Kamin(100 m2) mit Luftraum bis ins 2.OG,
- Designer KÜCHE
- Terrasse mit herrlichem GARTEN und OUTDOOR-POOL;
- großes Büro,
- Gäste Toiletten;
- Garderoben;
- Schrankräume;
- 2 Bibliotheken (je nach Bedarf);

- 4 – 6 (ev. 7) Schlafzimmern;

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

ca. 380 m2 im überwiegend tageslichthellen Untergeschoß / SPA / Garage:

- zentralem Vorzimmer mit Einbau-Schränken - Garderobe;

- mit ca. 125 m2 großem Wellness-SPA / Freizeit-Bereich inklusive Sauna, 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.

- Komplett eingerichtete Designer-Küche,

- Teeküche im DG,
- Waschküche im UG,
- 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 (barrierefrei !)
- Outdoor- und Indoorpool mit Jetanlage
- Großzügiger Wellness/SAUNA-Bereich;
- Gäste - Wohnung mit eigem Terrasse und Badezimmer;
- Freizeitbereich, perfekt geeignet für eigenes Fitness-Raum;
- Party- und Kino-/Mehrzweckraum mit Bühne;

- Garage für 5 - 6 Pkws mit beheizte Einfahrt-Rampe;
- Vollklimatisiert
- Behindertengerechte Bauweise (jede Etage mit Rollstuhl erreichbar)

Sonstige Nutzfläche:

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

AUSSTATTUNGS-Highlight-DETAILS:

- Weißer und schwarzer Marmorboden im UG und EG sowie in den Bädern und WCs (von Guido Piva/Italien verlegt).
- Parkettböden in dem 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: € 4.290.000,00 lastenfrei - (Alleineigentum!).

Vermittlungs-Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch /

Besichtigungen bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch dieses sensationelles LUXUS- DOMIZIL Ihr EIGENTUM !

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 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: ANKER-IMMOBILIEN GmbH, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Berater und Doppelmakler tätig ist. Der Anspruch auf das Berater/Makler-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
Klinik <4.500m
Apotheke <1.000m
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 <2.000m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap