

**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.**

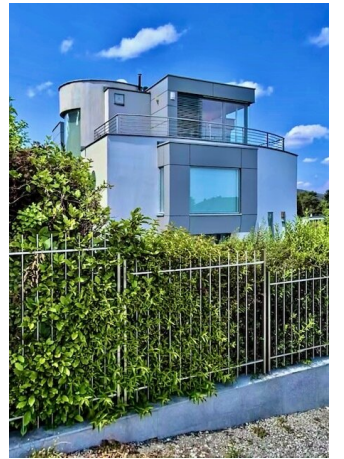
## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.046,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	750,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	1.367,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	7
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	1.184,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 59,46 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	4.350.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.800,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

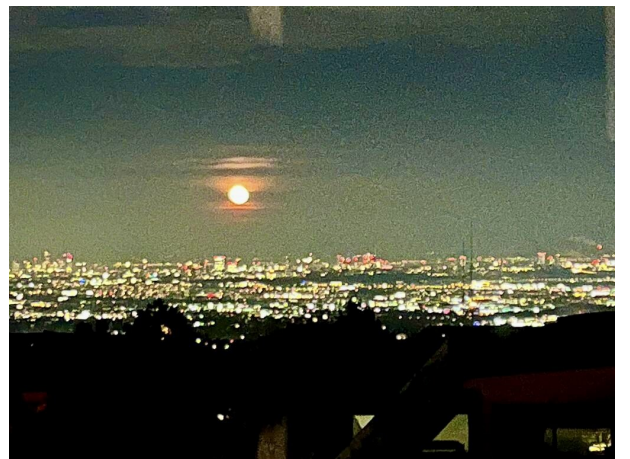










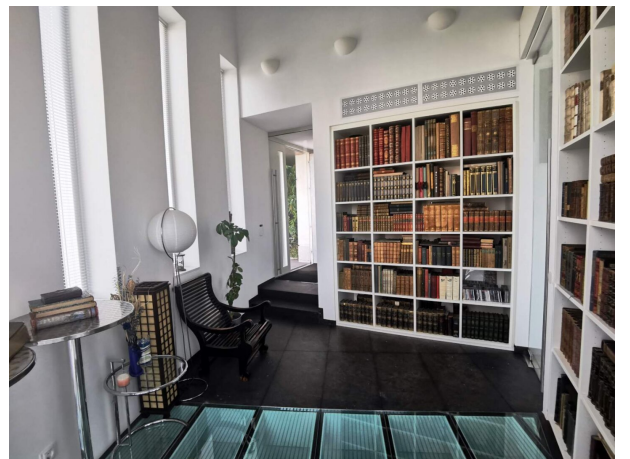
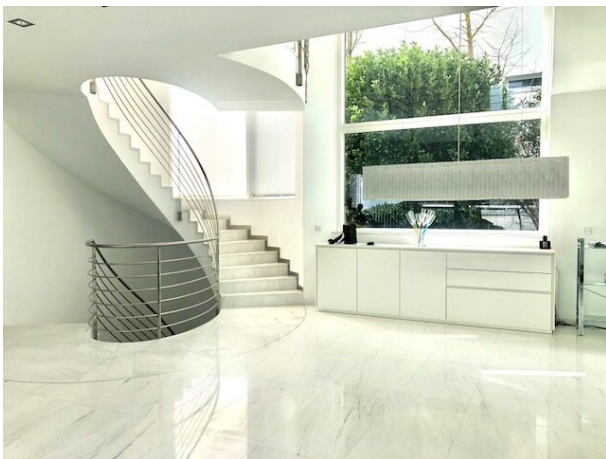






















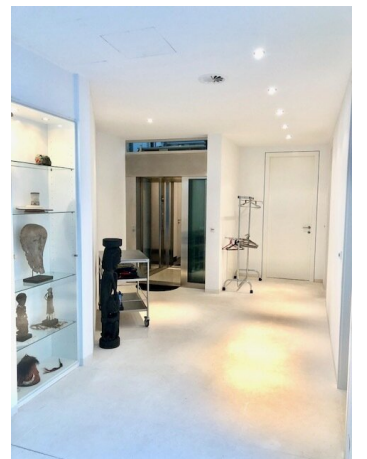
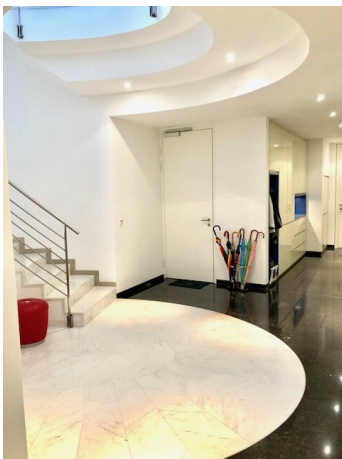








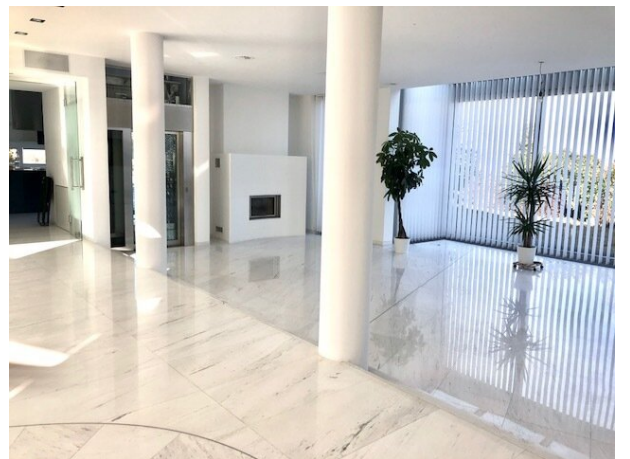






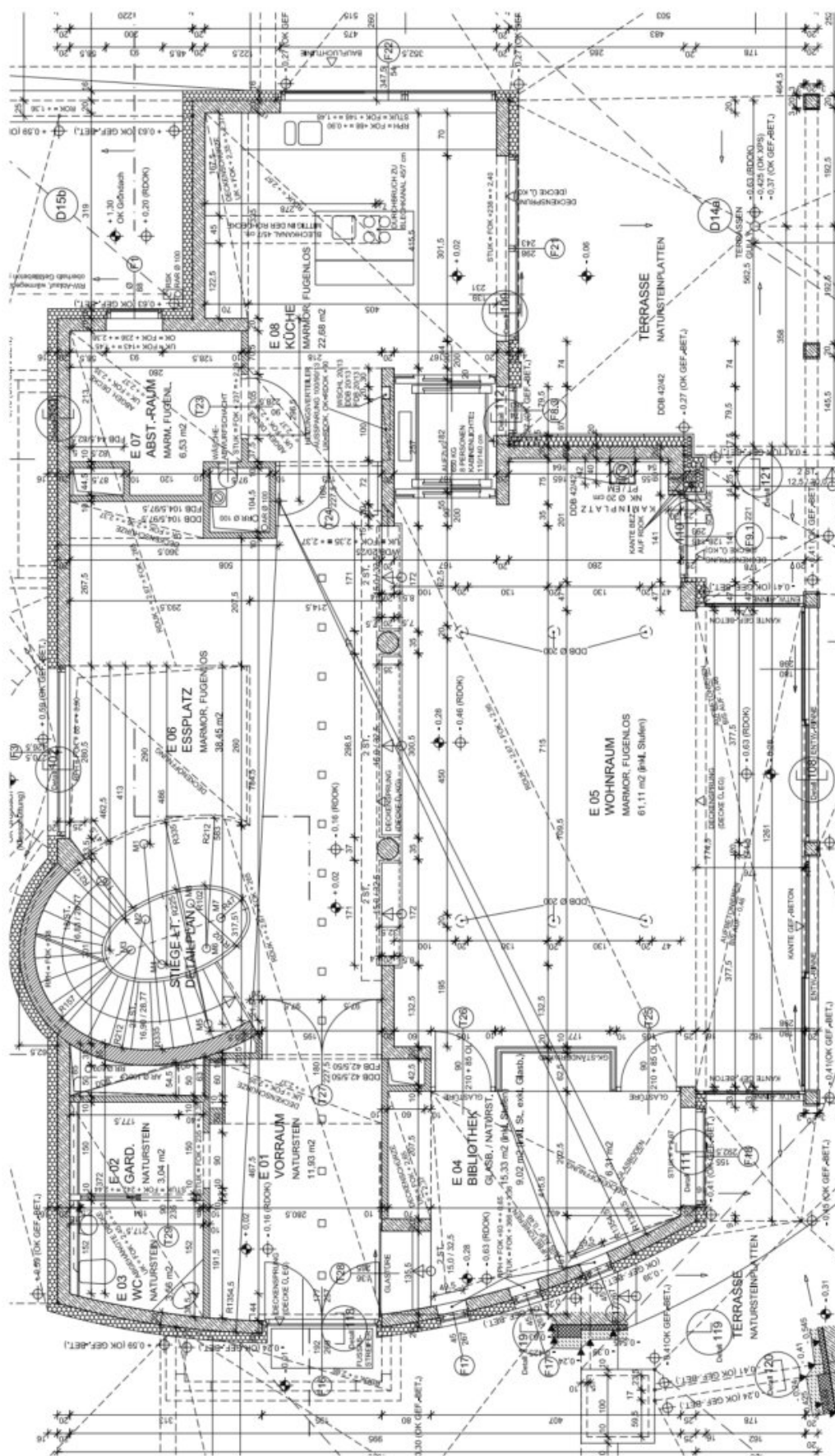


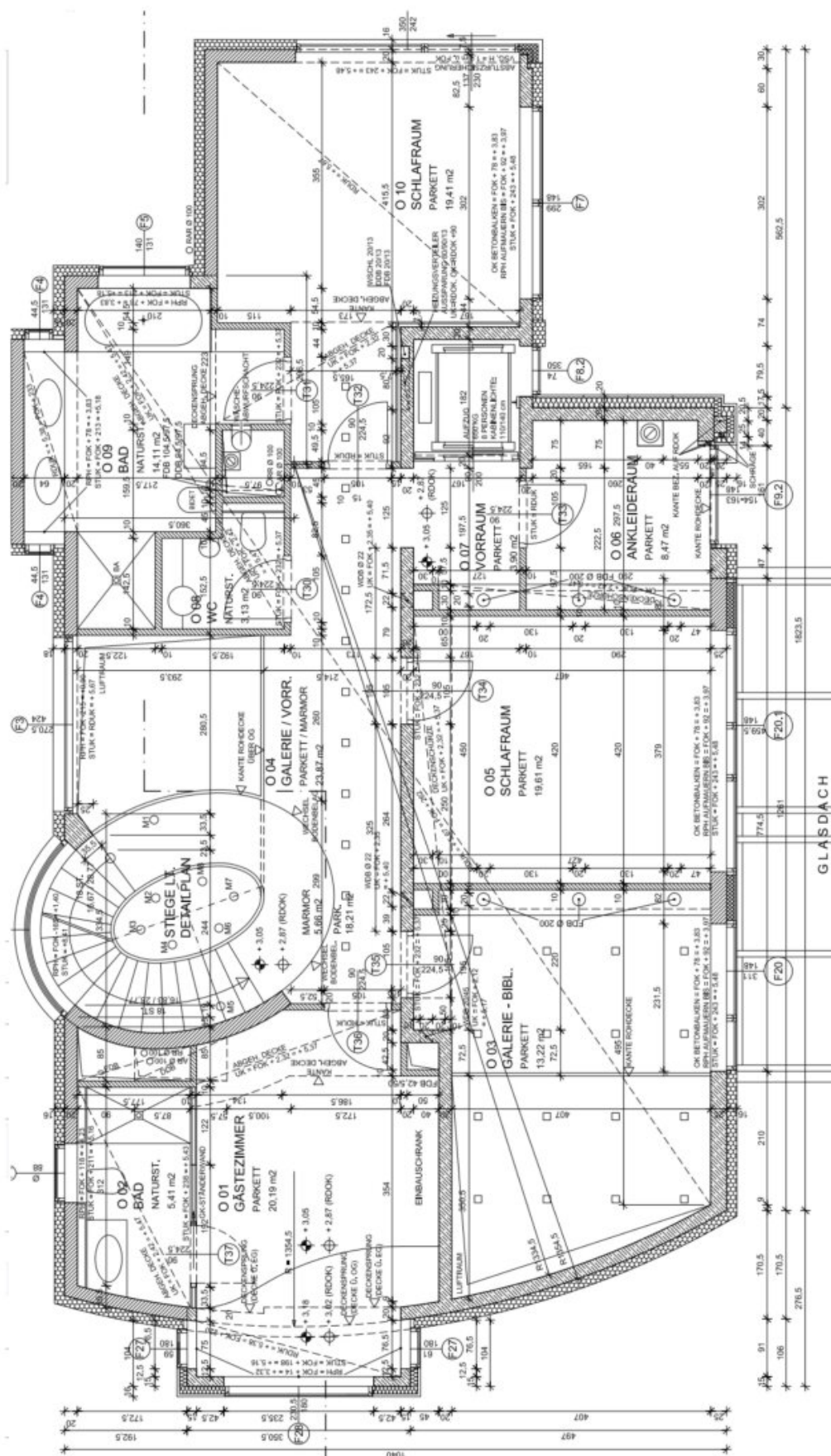






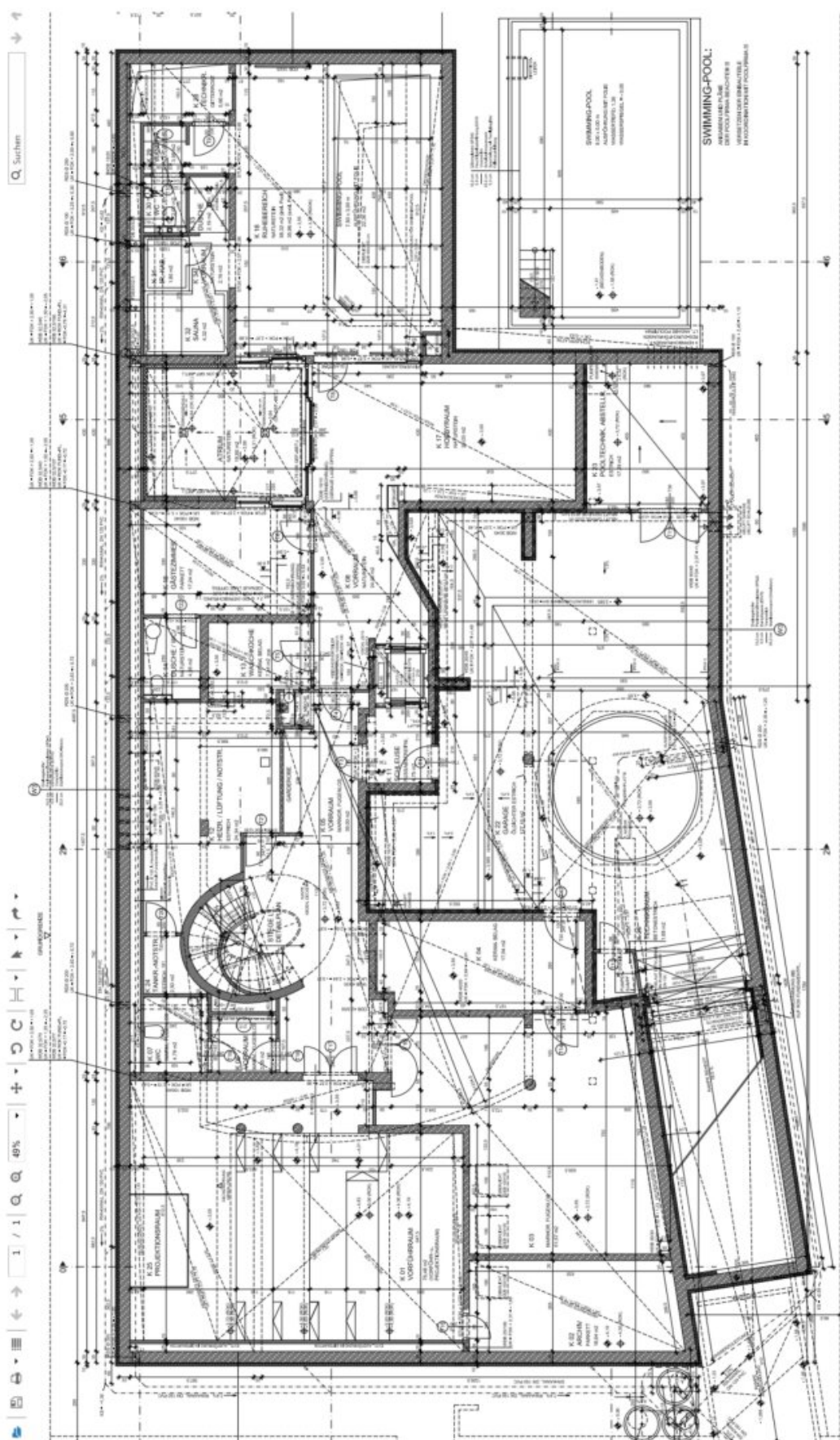




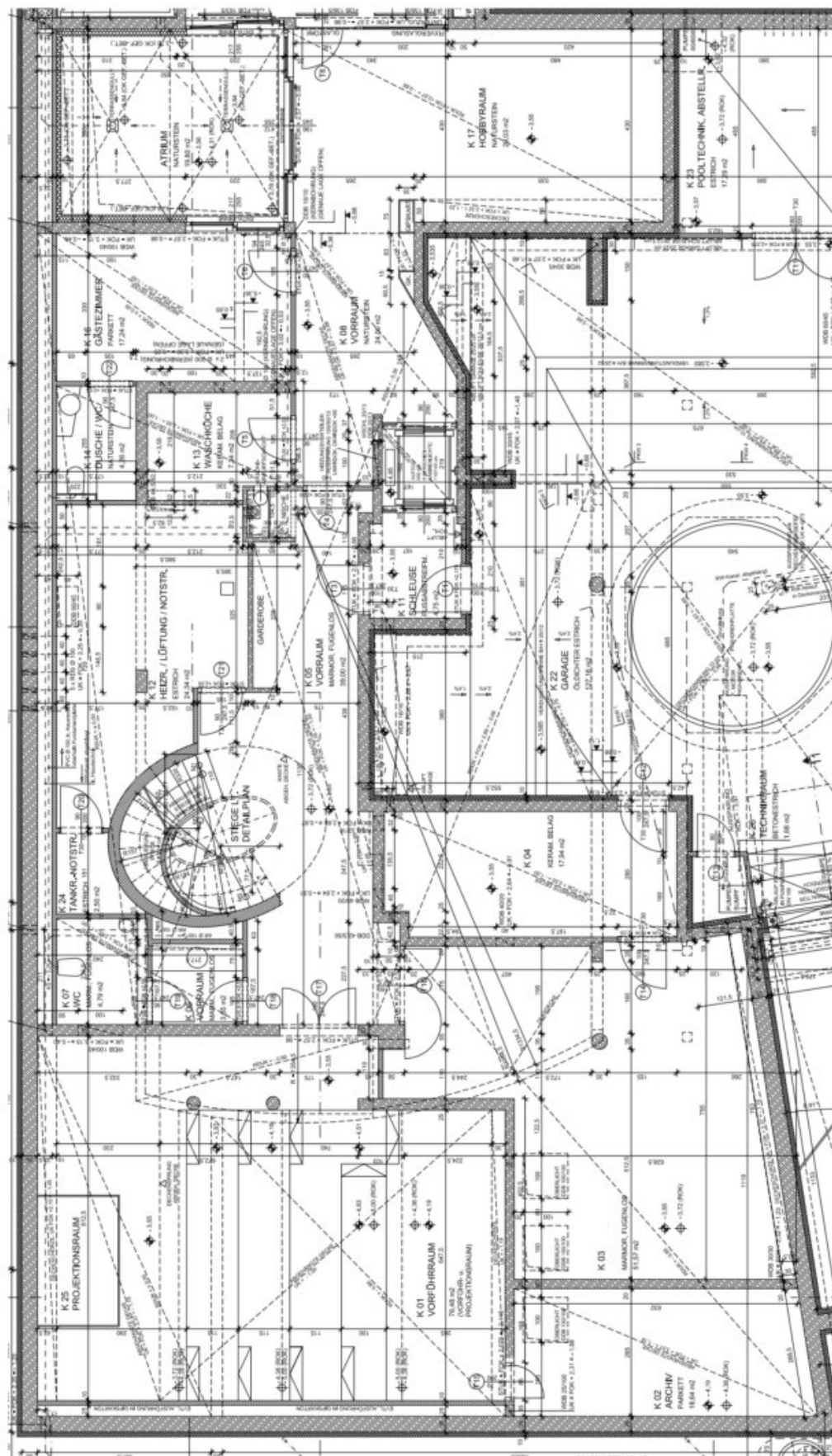


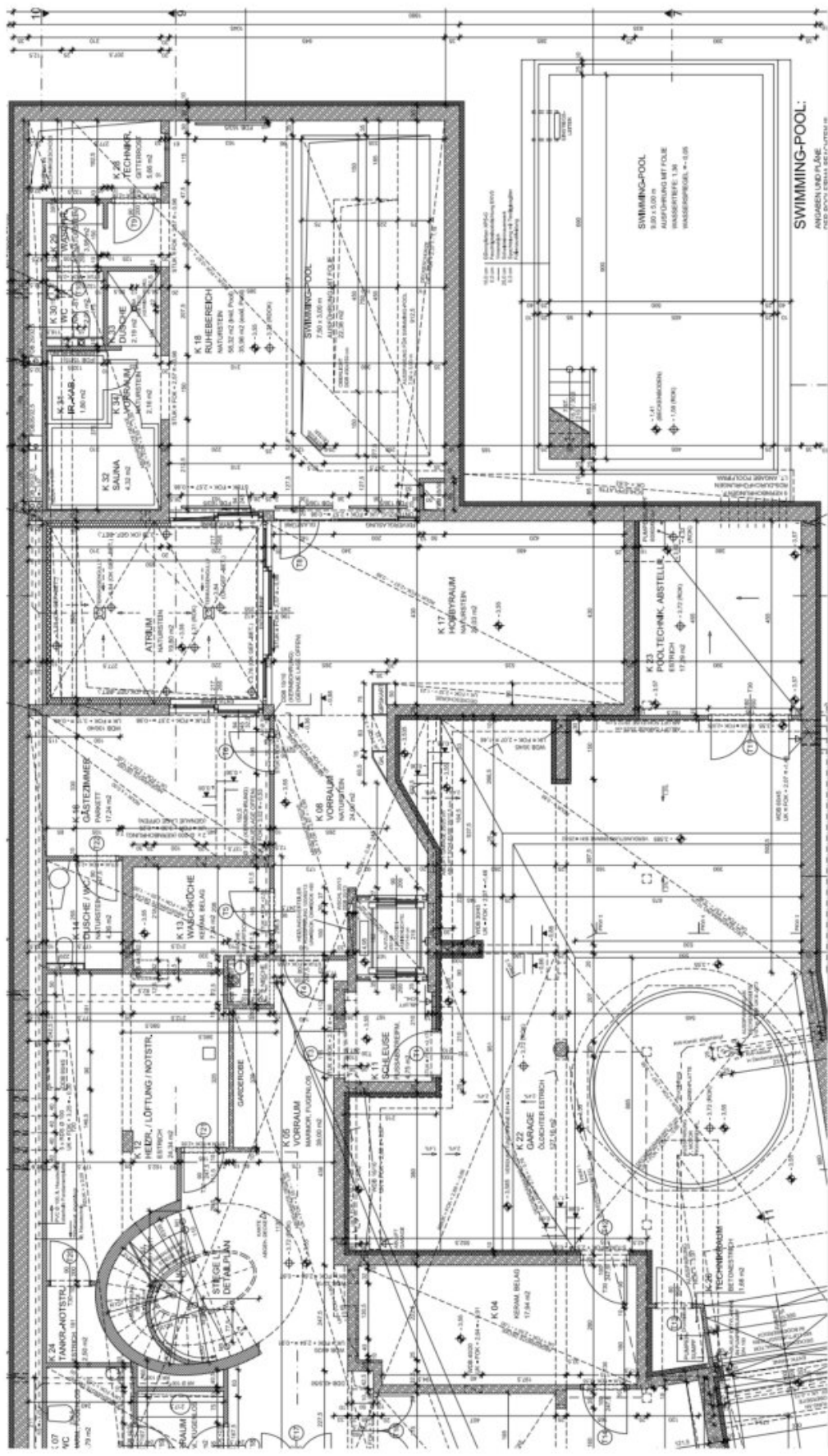






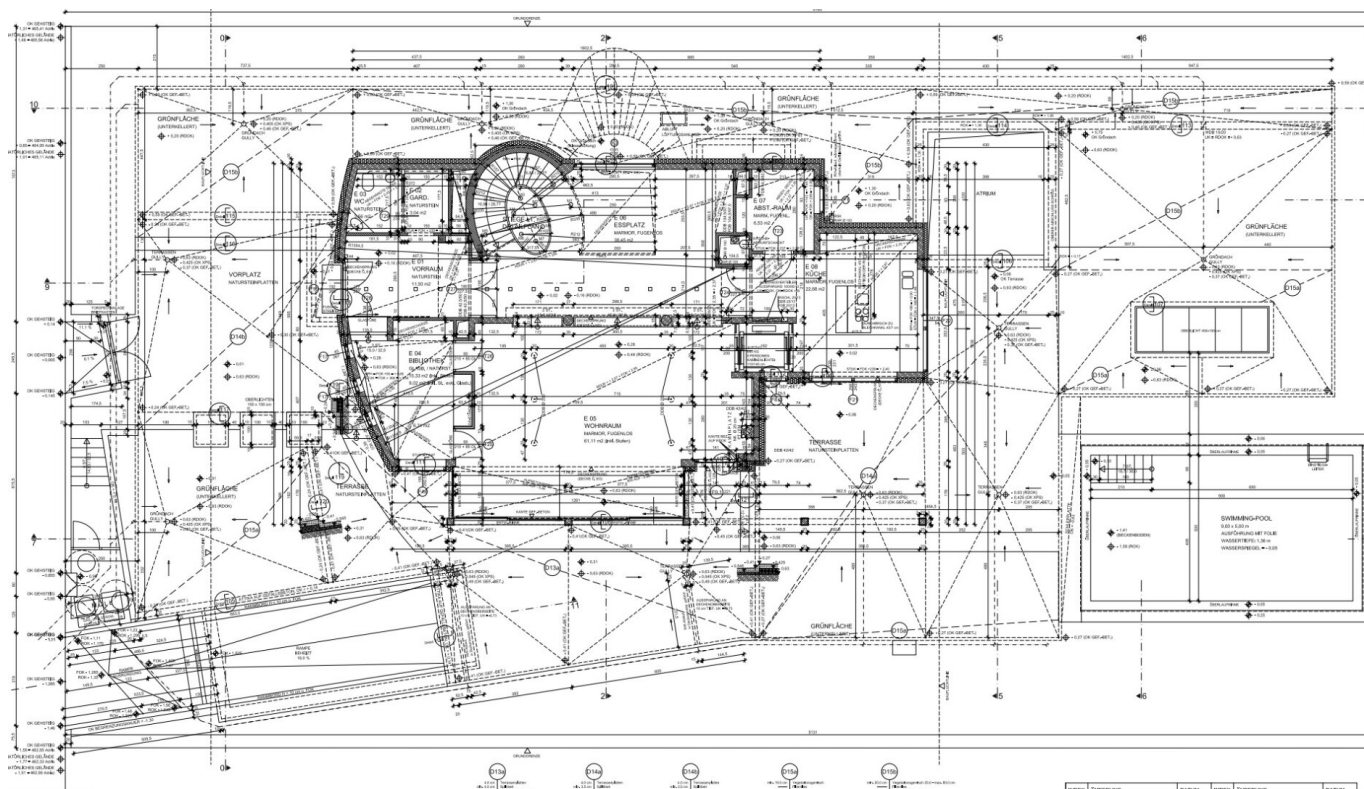






SWIMMING-POOL:  
ANSICHTEN UND PLÄNE  
PNEUROTHERMISCHES BEHEIZUNGS-  
SYSTEM









## 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.
- Komplette 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 m<sup>2</sup> 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: € 4.350.000,00 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-Honorar 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 <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap