

## Luxuriöse Villa in Gießhübl: Stilvolles Wohnen mit Pool & traumhaftem Garten!



3SI MAKLER

**Objektnummer: 20771**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	507,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	707,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	6.990.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Gerhard Klein

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

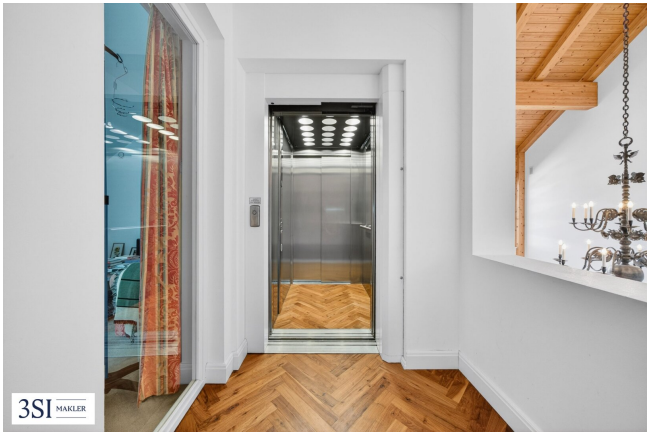
T +43 1 607 58 58 - 50  
H +43 699 128 700 88  
F +43 1 607 55 80

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













2372 Gießhübl

EG

Wohnfläche 507 m<sup>2</sup>

- 1 Flur
- 2 Flur
- 3 Flur
- 4 WC
- 5 WC
- 6 Flur
- 7 Raum
- 8 Raum
- 9 Stl
- 10 Küche/Essen
- 11 Flur
- 12 Flur
- 13 Essen
- 14 Wohnen
- 15 Küche
- 16 Zimmer
- 17 WC
- 18 Zimmer
- 19 Bad
- 20 Garage
- 21 Flur
- 22 Hobby
- 23 Pool
- 24 Zimmer
- 25 Innenhof
- 26 Garten
- 27 Terrasse
- 28 Garten
- 29 Zimmer

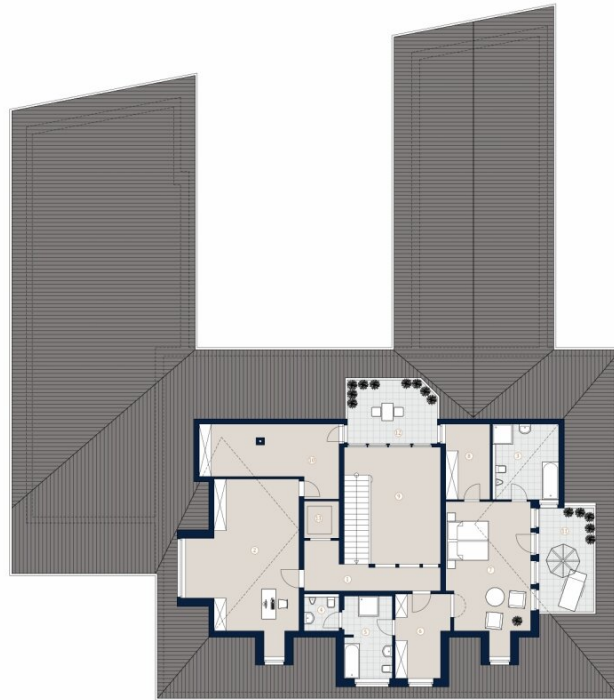


2372 Gießhübl

DIG

Wohnfläche 507 m<sup>2</sup>

- 1 Galerie
- 2 Hobby
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Bad
- 6 Ankleide
- 7 Zimmer
- 8 Ankleide
- 9 Luftraum
- 10 Dachboden
- 11 Balkon
- 12 Balkon
- 13 Lift

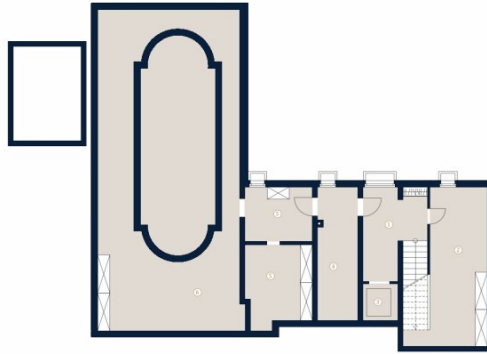


2372 Gießhühl

KG

Wohnfläche 597 m<sup>2</sup>

- 1. Plan
- 2. Keller
- 3. LK
- 4. Heizung
- 5. Technik
- 6. Keller



## Objektbeschreibung

### **Wohnen wie im Private Resort – Villa mit Indoor-Pool, Spa und absoluter Privatsphäre**

Diese außergewöhnliche Villa vereint architektonische Raffinesse, großzügige Wohnqualität und höchste Privatsphäre zu einem einzigartigen Wohnensemble in exklusiver Grünruhelage. Das im Jahr 2007 vom renommierten Schweizer Architekten Norbert Friedl entworfene Anwesen beeindruckt mit einer harmonischen Verbindung aus zeitloser Eleganz, hochwertiger Materialwahl und lichtdurchfluteter Architektur.

Bereits die Zufahrt vermittelt ein Gefühl von Exklusivität: Hinter dem elektrisch gesteuerten Einfahrtstor eröffnet sich ein stilvoll gestalteter Vorplatz mit edler Pflasterung. Über eine imposante Segmentbogentür gelangt man in das repräsentative Entrée mit Natursteinboden, das unmittelbar in ein beeindruckendes Atrium mit außergewöhnlicher Raumhöhe führt – das architektonische Herzstück der Villa.

Der großzügige Wohn- und Essbereich schafft mit offenem Raumkonzept, stilvollen Details und einem Kamin eine elegante und zugleich behagliche Atmosphäre. Das Esszimmer mit kunstvoller Stuckdecke bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse sowie zum liebevoll angelegten Garten und lädt zu entspannten Stunden im privaten Ambiente ein.

Die Villa ist durchdacht in mehrere Wohnbereiche gegliedert. Im linken Flügel befindet sich ein separater Gästebereich mit zwei komfortablen Zimmern, jeweils ausgestattet mit eigenem Bad und direktem Zugang in den mediterran inspirierten Garten. Ein zusätzliches Gäste-Wohnzimmer sorgt für ein Höchstmaß an Komfort und Rückzugsmöglichkeit.

Die Küche im rechten Flügel überzeugt durch ihre funktionale Gestaltung und den direkten Zugang zur Terrasse mit Natursteinbelag und elektrischer Markise. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen diskret integrierten Hauswirtschaftsraum sowie einen Lift, der sämtliche Ebenen des Hauses verbindet. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich ein Gäste-WC, ein Personalbereich sowie ein exklusiver Wellnessbereich mit Sauna, Fitnesszone und eleganter Indoor-Schwimmhalle. Großzügige Glasflächen, raumhohe Schiebetüren und ein teilweise geöffnetes Dach sorgen hier für ein außergewöhnlich helles und offenes Ambiente mit fließendem Übergang ins Grüne.

Maßgefertigte Tischlereinbauten und zahlreiche Stauraumlösungen unterstreichen die hohe Qualität und Funktionalität der gesamten Immobilie.

Das Obergeschoß bildet den privaten Rückzugsort der Eigentümer. Hier befinden sich das großzügige Hauptschlafzimmer, zwei luxuriöse Badezimmer, zwei begehbare Ankleiden sowie eine Terrasse mit beeindruckendem Panoramablick über Wien. Ein weiteres Zimmer mit

Balkon eignet sich ideal als Büro, Gäste- oder zusätzliches Schlafzimmer.

Das Untergeschoß, bequem über Lift oder Treppe erreichbar, bietet neben den Technikräumen großzügige Lager- und Nutzflächen.

Die parkähnliche Gartenanlage garantiert absolute Privatsphäre und begeistert mit altem Baumbestand, vielfältiger Bepflanzung und mehreren Rückzugsorten im Freien. Ein erhöhter Pavillon eröffnet einen wunderschönen Blick über das gesamte Anwesen und schafft einen besonderen Ort der Ruhe. Als außergewöhnliches Extra verfügt die Liegenschaft über ein eigenes Green mit neun Abschlägen – ein seltenes Highlight für Golfbegeisterte.

## **Gießhübl – Exklusives Wohnen zwischen Natur und Stadt**

Gießhübl zählt zu den gefragtesten Wohnadressen im Süden Wiens und verbindet naturnahes Wohnen mit ausgezeichneter Lebensqualität. Eingebettet in ein gepflegtes Villenumfeld am Rand des Wienerwaldes bietet die Lage Ruhe, Privatsphäre und unmittelbare Nähe zur Natur. Die umliegenden Weinberge, Wanderwege und Naherholungsgebiete des Naturparks Föhrenberge schaffen ein einzigartiges Wohngefühl mit hohem Freizeitwert.

In unmittelbarer Nähe befindet sich das traditionsreiche Perchtoldsdorf, das mit seinem historischen Ortskern, charmanten Heurigen, Wochenmärkten und vielfältigen gastronomischen Angeboten zu den beliebtesten Orten der Region zählt. Kulturelle Veranstaltungen, ein lebendiges Vereinsleben sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten machen die Umgebung besonders attraktiv für Familien und anspruchsvolle Ruhesuchende.

Trotz der idyllischen Lage ist die Wiener Innenstadt hervorragend erreichbar. Über die nahegelegene A21 gelangt man in rund 20 Minuten ins Zentrum der Hauptstadt. Auch Mödling mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten liegt nur wenige Minuten entfernt.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.100m  
Klinik <3.925m  
Apotheke <525m  
Krankenhaus <1.650m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.275m  
Kindergarten <225m  
Höhere Schule <4.700m  
Universität <9.025m

**Nahversorgung**

Supermarkt <800m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <4.575m

**Sonstige**

Bank <325m

Geldautomat <325m

Post <1.150m

Polizei <900m

**Verkehr**

Bus <325m

U-Bahn <6.700m

Straßenbahn <4.650m

Bahnhof <4.025m

Autobahnanschluss <1.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap