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



Objektnummer: 20771

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	507,00 m²
Nutzfläche:	707,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	5.600.000,00 €

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.














3SI MAKLER


3SI MAKLER

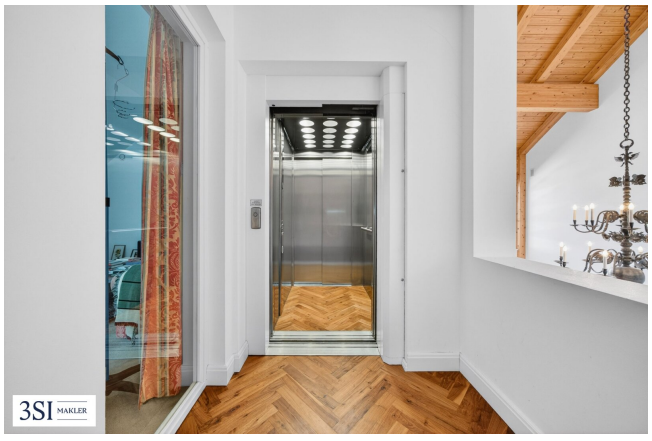

3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER








3SI MAKLER


3SI MAKLER

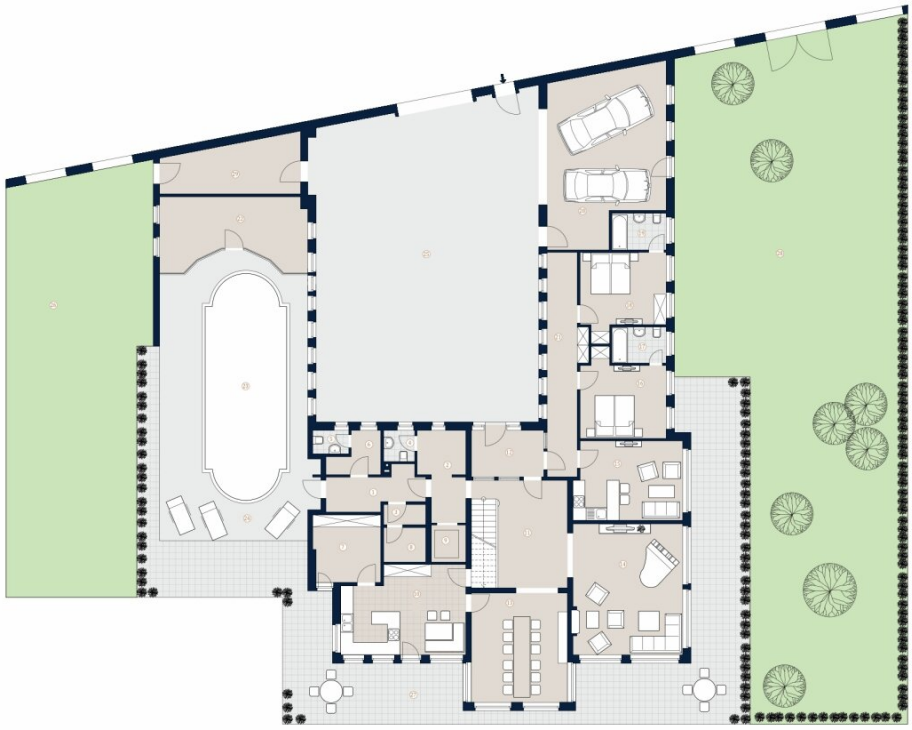
3SI IMMO GROUP

2372 Gießhübl

EG

Wohnfläche 507 m²

1	Flur
2	Flur
3	Flur
4	WC
5	WC
6	Flur
7	Raum
8	Raum
9	lift
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



3SI MAKLER

Alle dargestellten Maßangaben sind als ungefähre Richtwerte anzusehen und ersetzen nicht die Vermessung. Diese Darstellungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Planung und Ausführung sowie Änderungen vorbehalten. Es entsprechen Beschreibung, Detailliste Maße sowie Ausführungsart.

A4 M 1:100 0 5

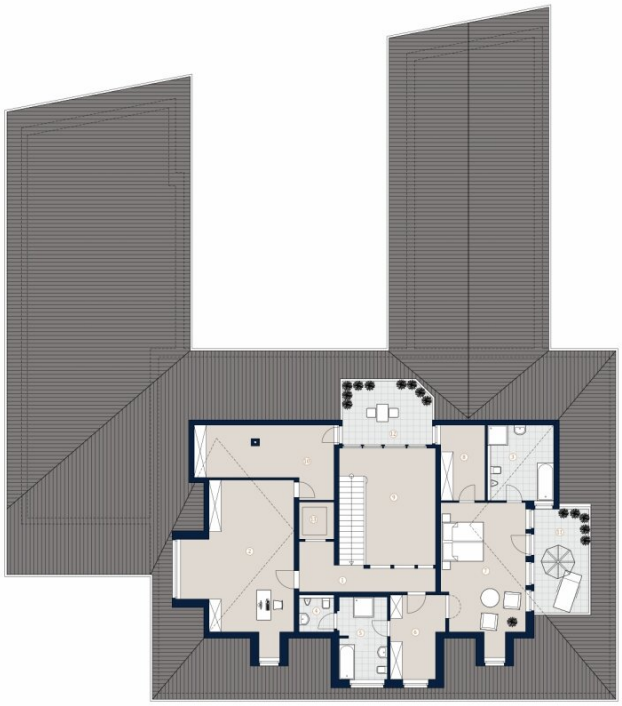
3SI IMMO GROUP

2372 Gießhübl

DG

Wohnfläche 507 m²

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



3SI MAKLER

Alle Angaben ohne Gewähr und nur zur Information. Keine Vertragsgrundlage und unverbindliche Planskizze. Vor Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es entsprechen lediglich Gebäude-Hülle und Außenanlage.

A4 M 1:100 0 5

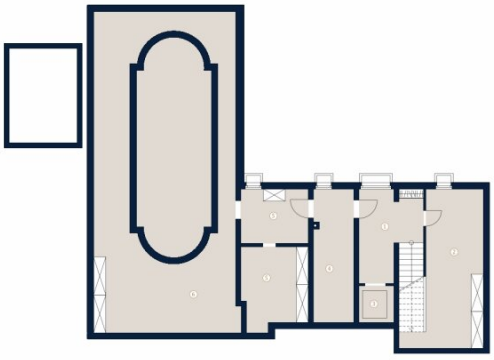
3SI IMMO GROUP

2372 Gießhübl

KG

Wohnfläche 507 m²

1 Flur
2 Keller
3 Lift
4 Heizung
5 Technik
6 Keller



3SI MAKLER

A4 M 1:100 0 5

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
Bahnhof <4.025m
Straßenbahn <4.650m
Autobahnanschluss <1.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap