

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



**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>	7.900.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

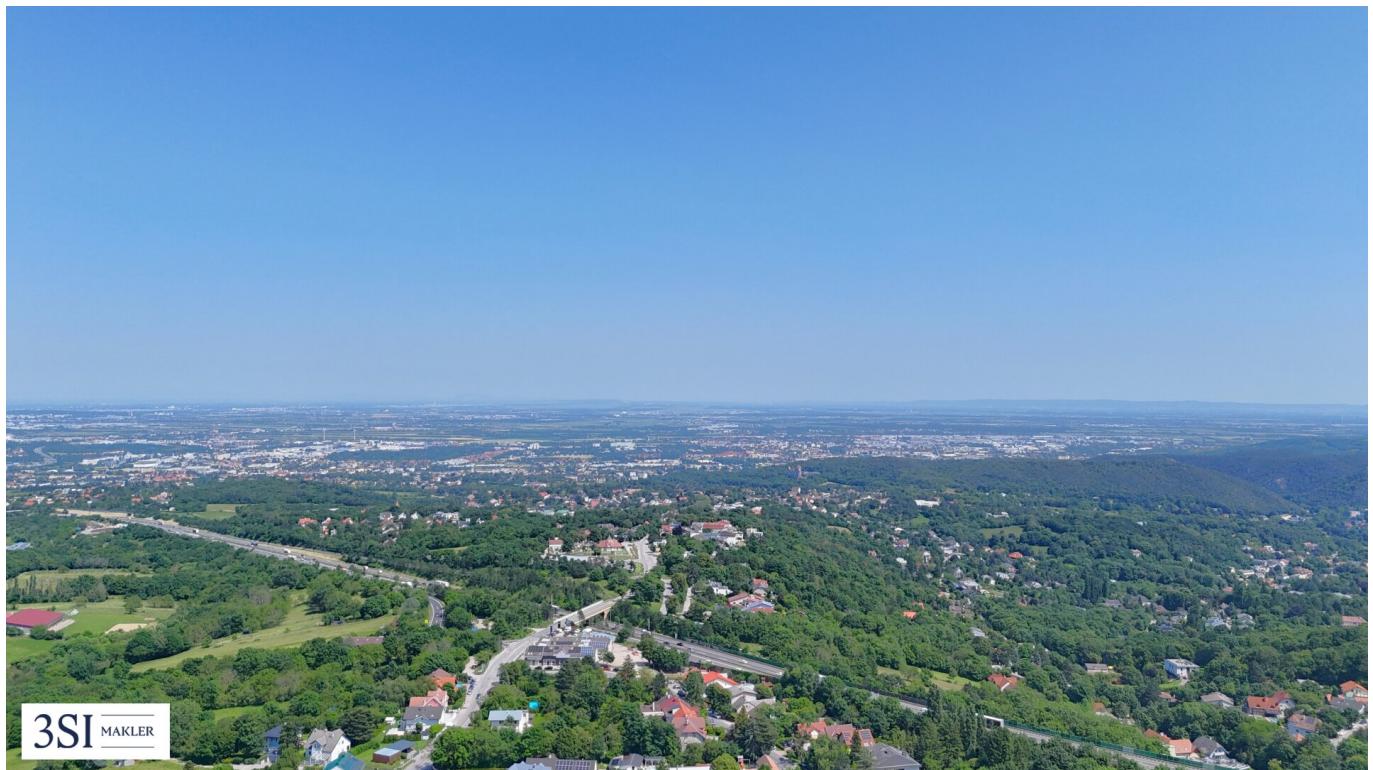


### Gerhard Klein

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 Bett
- 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 Sonst
- 26 Garten
- 27 Terrasse
- 28 Garten
- 29 Zimmer



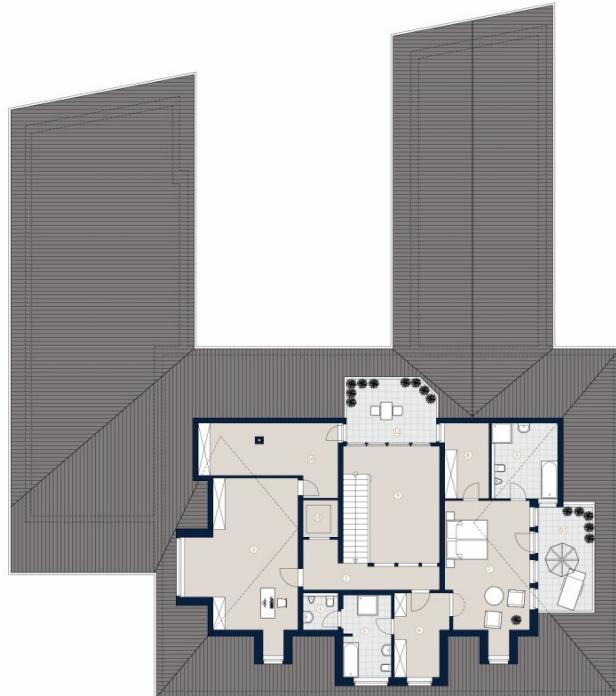
**3SI** IMMO GROUP

2372 Gießhübl

BG

Wohnfläche 507 m<sup>2</sup>

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



**3SI** MAKLER

AN 1:100 0 5

© Projekt: Wohnung in Gießhübl und deren Umgebung für Immobilien, Bau, Sanierungen und architektonische Planungen. Der Planung und Ausführung sind keine Haftung übernommen. Es handelt sich um einen Entwurf, der nicht als Baugenehmigung gilt.

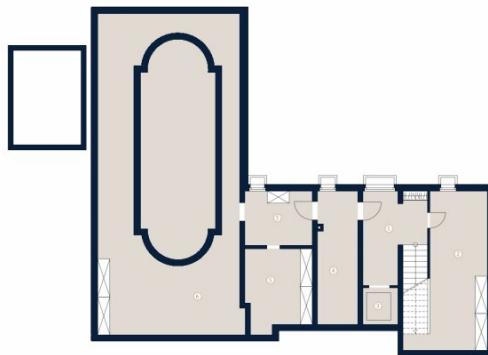
**3SI** IMMO GROUP

2372 Gießhübl

EG

Wohnfläche 507 m<sup>2</sup>

- 1 Für
- 2 Keller
- 3 L
- 4 Heizung
- 5 Technik
- 6 Keller



AA 1:100 0 5

**3SI** MAKLER

© Projektgruppe Wohnungen an der Almstraße und Am Gießhübl 2011. Alle Rechte vorbehalten. Das Entwurf und veröffentlichte Modell kann für Planung und Ausführung nicht herangezogen werden. Es handelt sich um eine technische Zeichnung, die keinen Kaufvertrag ersetzt.

## Objektbeschreibung

### Exklusive Architektenvilla in ruhiger Bestlage – Eleganz, Raum und Individualität auf höchstem Niveau

In einer ruhigen und begehrten Wohnlage präsentiert sich diese außergewöhnliche Architektenvilla, ein stilvolles Refugium für Menschen mit Sinn für Ästhetik, Qualität und Individualität. Errichtet im Jahr 2007 vom renommierten schweizer Architekten Norbert Friedl, vereint die Liegenschaft elegante Architektur mit edlen Materialien, großzügigem Raumgefühl und lichtdurchfluteten Bereichen.

Schon der erste Eindruck lässt erkennen: Dieses Haus ist etwas Besonderes. Das großzügige, elektrisch betriebene Einfahrtstor öffnet sich zu einem gepflegten Vorplatz mit eleganter Pflasterung. Die massive Segmentbogentür führt in ein stilvolles Entrée mit Natursteinboden und öffnet sich zum imposanten Atrium, ein architektonisches Highlight mit beeindruckender Raumhöhe. Das Esszimmer mit Stuckdecke und direktem Zugang zur Südterrasse und Garten lädt zu heimeligen Abenden ein. Der angrenzende Wohnbereich überzeugt mit Großzügigkeit, Kamin und liebevollen Details, ein Ort zum Wohlfühlen. Im linken Flügel befindet sich der Gäste-Trakt mit zwei Zimmern, jeweils mit eigenem Bad und Zugang zum toskanisch gestalteten Garten. Ein zusätzliches Gäste-Wohnzimmer sorgt für Komfort und Privatsphäre.

Auf der rechten Seite erwartet Sie die Küche mit Zugang zur Terrasse mit Natursteinplatten und elektrischer Markise, perfekt für entspannte Stunden im Freien. Dahinter befinden sich der Aufzug und die diskret platzierte Waschküche. Der rechte Seitenflügel bietet zudem ein Gäste-WC, eine Sauna, einen Personalbereich sowie eine elegante Schwimmhalle mit Fitnesszone. Raumhohe Schiebetüren und ein offenes Dach schaffen ein lichtdurchflutetes Wellnessambiente mit Blick ins Grüne. Ein besonderer Vorteil der Villa ist der großzügige Stauraum mit maßgefertigten Einbauschränken in Tischler-Handarbeit.

Im Obergeschoß befindet sich die private Rückzugsetage mit Schlafzimmer, zwei luxuriösen Bädern, zwei Ankleidezimmern und einer Terrasse mit spektakulärem Blick über Wien. Ein weiteres Zimmer mit Balkon kann als Arbeits- oder Schlafzimmer genutzt werden. Der Keller, per Lift oder Treppe erreichbar, bietet Technikräume und großzügige Lagerflächen. Die liebevoll gestaltete Gartenanlage bietet absolute Privatsphäre und besticht mit einer Vielfalt an Pflanzen sowie ausgewachsenen Bäumen. Ein erhöht platziert Pavillon eröffnet einen traumhaften Blick über das gesamte Grundstück, ein Ort der Ruhe und Inspiration. Ein exklusives Highlight ist das Green mit 9 Abschlägen direkt im Garten.

### Gießhübl – Wohnen am Stadtrand Wiens in idyllischer Ruhelage

Gießhübl zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im südlichen Umland Wiens und bietet naturnahe Idylle mit gehobenem Wohnkomfort. Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen, gepflegten Villenviertel am Rande des Wienerwaldes, umgeben von herrlicher Natur, Weinbergen und den weitläufigen Wanderwegen des Naturparks Föhrenberge. Die Höhenlage garantiert nicht nur frische Luft und Ruhe, sondern auch beeindruckende Ausblicke über Wien und die umliegende Landschaft.

Nur wenige Autominuten entfernt liegt das charmante Perchtoldsdorf im Bezirk Mödling, ein Ort, der für sein lebendiges Dorfleben, seine traditionsreiche Heurigenkultur und die malerische kleine Altstadt bekannt ist. Hier findet das gesellschaftliche Leben statt: Wochenmärkte, Veranstaltungen am Marktplatz, gemütliche Cafés, Boutiquen und eine ausgezeichnete Gastronomie prägen das Ortsbild. Die historische Burg Perchtoldsdorf, kulturelle Events und ein reges Vereinsleben machen den Ort besonders attraktiv für Familien und Menschen, die das Zusammenspiel aus Tradition, Lebensqualität und Gemeinschaft schätzen.

Trotz der grünen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend. Über die nahegelegene A21 (Wiener Außenringautobahn) erreicht man das Wiener Stadtzentrum in rund 20 Minuten. Auch Mödling mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur ist schnell erreichbar.

## **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 <350m  
Polizei <900m

## **Verkehr**

Bus <325m

U-Bahn <6.700m

Straßenbahn <4.650m

Bahnhof <4.025m

Autobahnanschluss <1.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap