

## **Jahrhundertwende Villa und großartiges Grundstück im Herzen von Gießhübl**



**Objektnummer: 5324/2889**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Villa             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2372 Gießhübl            |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 250,00 m²                |
| <b>Zimmer:</b>                       | 10                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                        |
| <b>WC:</b>                           | 3                        |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | F 210,00 kWh / m² * a    |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | F 3,30                   |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.700.000,00 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Natascha Haberkorn**

Haberkorn Immobilien  
Wassergasse 20/2  
2500 Baden

T +43 664 137 97 00

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur






  
 HABERKORN  
 IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien  
**Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!**

[www.haberkorn-immobilien.at](http://www.haberkorn-immobilien.at)













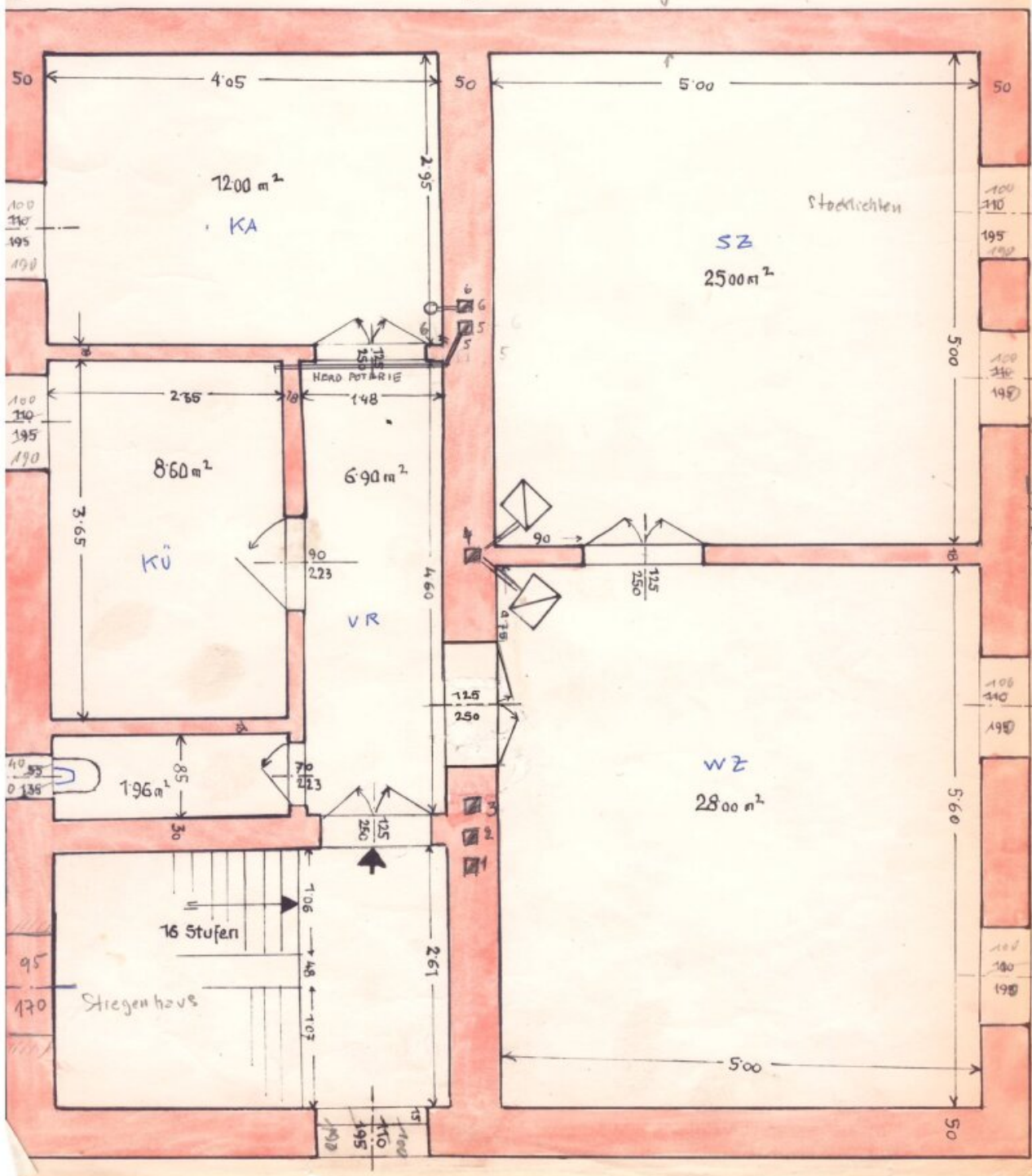




Hand-drawn architectural floor plan of a building. The plan includes a north arrow pointing towards the top right, labeled 'N' and 'S'. The overall dimensions are given as RH 2.80 m and Fbd. WR 0.54 v.T. The plan shows several rooms and corridors with their respective dimensions and areas:

- Top Left Room:** Dimensions 3.95 m by 2.83 m, area 11.18 m<sup>2</sup>. Labeled with a circled 'WK'.
- Top Right Room:** Dimensions 4.85 m by 4.80 m, area 23.30 m<sup>2</sup>. Labeled with a circled 'Zi' and 'Stocklichter'.
- Middle Left Room:** Dimensions 2.35 m by 1.70 m, area 4.0 m<sup>2</sup>. Labeled with a circled 'D'.
- Middle Right Room:** Dimensions 2.10 m by 2.25 m, area 10.90 m<sup>2</sup>. Labeled with a circled 'D' and 'Kü'.
- Bottom Left Room:** Dimensions 1.74 m by 1.14 m, area 4.11 m<sup>2</sup>. Labeled with a circled 'C'.
- Bottom Right Room:** Dimensions 3.15 m by 2.26 m, area 15.27 m<sup>2</sup>. Labeled with a circled 'Zi'.
- Corridor:** Dimensions 1.97 m by 1.30 m, area 1.97 m<sup>2</sup>.
- Staircase:** Dimensions 1.68 m by 1.35 m, labeled '15 Stufen'.
- Entrance:** Dimensions 1.48 m by 1.35 m, labeled '1.48 m'.
- Overall Dimensions:** The plan is bounded by 60 m on the left and right, and 50 m on the top and bottom.
- Area Calculations:** The total area is calculated as 11.65 + 10.50 = 122.33 m<sup>2</sup>.

1:50



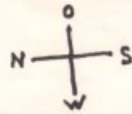
# II. Stock (Dachgeschoss)

RH 2.80m

Nebenräume v. RH 1.90m

16 + 21 = 37 Stufen

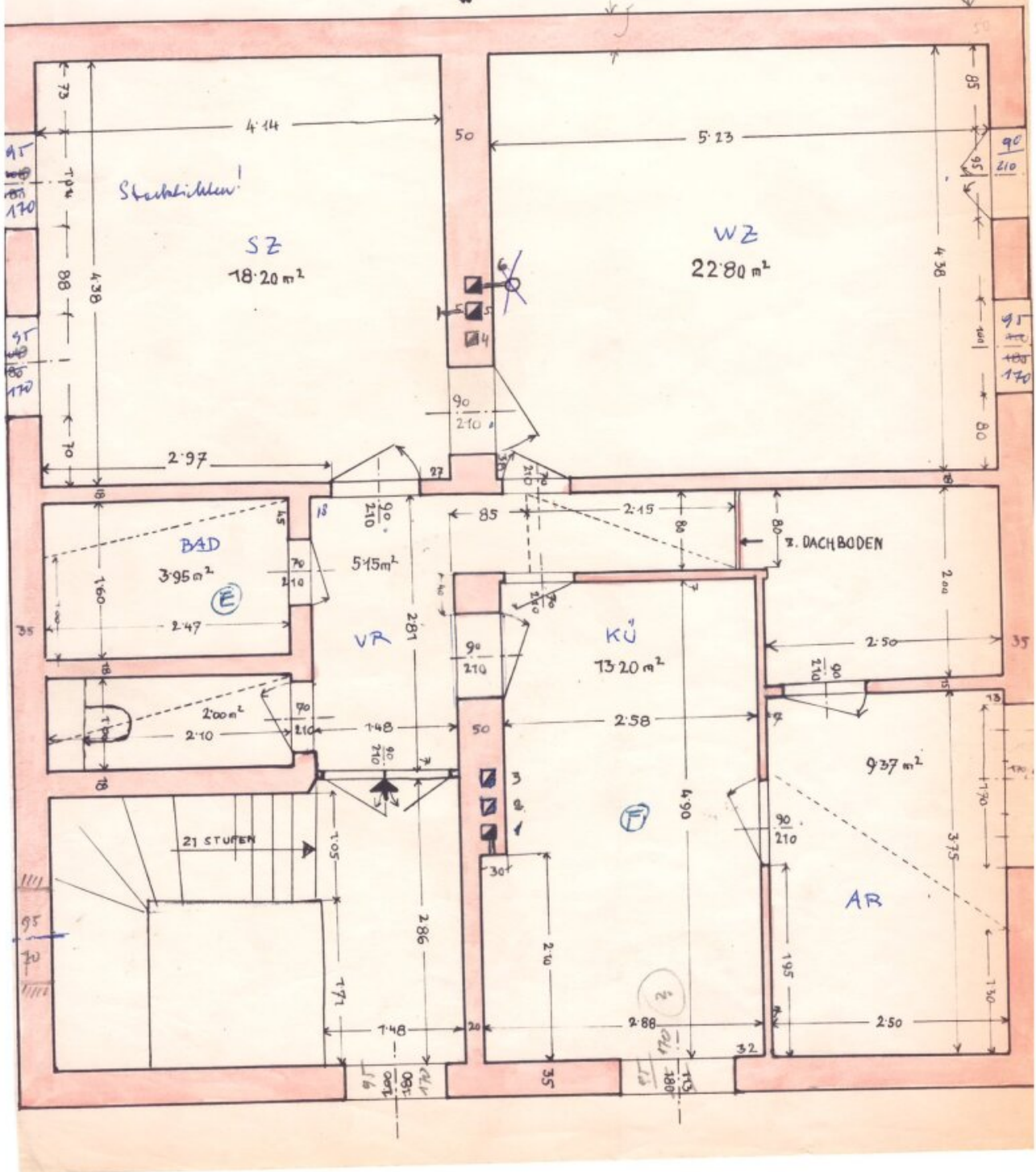
N. FL. 74.69 m<sup>2</sup>

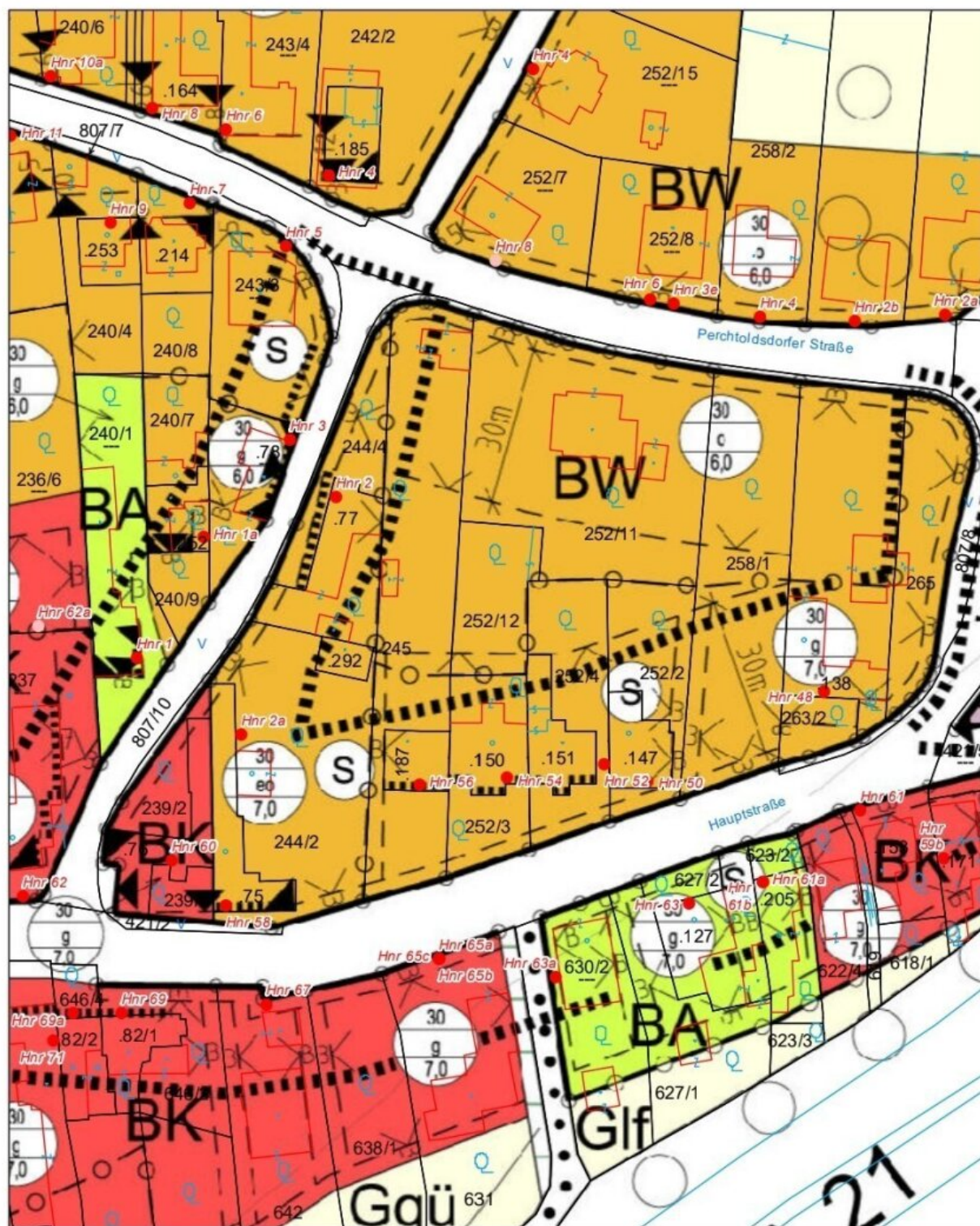


~ 10.50 m<sup>2</sup>

1:50

Rückgang ~ 0





# Objektbeschreibung

#toplage #mehrgenerationenwohnen #vielseitig nutzbar

## Zur Liegenschaft

Nahe der Ortsmitte von Gießhübel, in **exklusiver Lage**, finden Sie dieses herrlich **weitläufige Grundstück** mit einem im 19. Jahrhundert darauf errichteten **Wohnhaus**.

Das ca. **1.672 m2 große Grundstück** mit wunderschönem **Altbaumbestand** ist **sehr ruhig** gelegen und ebenso wie das Haus, welches sich über **drei Etagen** erstreckt, **südseitig** ausgerichtet.

Zusätzlich ist es von der Vorder- und der Rückseite aus **sowohl begeh- als auch befahrbar**.

Durch einen **großen, sonnigen Vorgarten** gelangt man direkt zum Wohnhaus (ca. 250m2).

Dort befinden sich im **Erdgeschoß** neben einem **großen Wohnraum** **zwei weitere Zimmer** sowie ein **Badezimmer mit Badewanne** ebenso wie ein Raum für eine **Küche**, eine **Toilette mit Fenster** und **zwei Abstellräume**.

Ein **gemeinsames Stiegenhaus** führt in den **ersten Stock** – Hier stehen ein großer **Salon**, **zwei Zimmer**, eine **Küche** und eine **Toilette mit Fenster** zur Verfügung.

Die **zweite Etage** stellt eine weitere, **separate Einheit** dar und besteht aus **Wohnzimmer**, **Schlafzimmer**, **Tageslichtbadezimmer**, **separatem WC** sowie einer **Küche** und einem **Abstellraum**.

Von hier aus gelangt man auch auf den **Balkon mit herrlichem Grünblick** sowie auf den **Rohdachboden** des Hauses.

Die Böden sind als **Parkett-, Stein- und Fliesenböden** ausgeführt. Beheizt wird das gesamte Gebäude mittels **Gasetagenheizung**.

Hinter dem Wohnhaus, inmitten des **weitläufigen, verträumten Gartens**, überrascht ein verwunschenes Plätzchen: Ein kleines **Holzhäuschen**, eine Laterne, eine kleine **Bank** ... umgeben von üppigem Grün lädt es zum Verweilen, Entspannen und Träumen ein.

Im rückwärtigen Teil der Liegenschaft befindet sich eine in 1990 Jahren errichtete **Blockhütte**. Diese kann – ganz nach Wunsch – zB als **Werkstatt**, **Hobbyraum**, etc. dienen. Ebenso

besteht die Option einer Erweiterung, die beispielsweise auch eine Nutzung als **Garage** zur Unterbringung von Fahrzeugen erlaubt.

Insgesamt ist das Gebäude derzeit **renovierungsbedürftig**, bietet aber gerade aufgrund dessen eine Vielzahl an Optionen und lässt eine Menge Spielraum zur Umsetzung eigener Ideen und Wünsche wie zum Beispiel:

- Ausbau und Nutzung des Rohdachbodens z.B. als Atelier oder Loft
- Mehrgenerationenwohnen
- Zinshaus
- Anlageobjekt
- Teilung des Grundstücks
- Neubau

## Toplage

Nahe der Ortsmitte gelegen, sind sowohl Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten oder Schulen auch fußläufig erreichbar. Ortsansässige Restaurants und Heurige runden das Angebot ab.

Durch den **direkten Anschluss** an die Autobahn **A21** und weiters die Anbindung an die **A2** sind sowohl die Shopping City Süd (ca.10 Fahrminuten) als auch die Bundeshauptstadt Wien und der Flughafen Wien-Schwechat in nur kurzer Zeit erreichbar.

Nur etwa drei Gehminuten entfernt, befindet sich zudem eine Bushaltestelle der Linien 261 und 262, die Sie zum Bahnhof Mödling bringen.

## Lage

**Südlich von Wien**, am Rande der **Föhrenberge**, umgeben von Wäldern und Wiesen, liegt die **idyllische Gemeinde Gießhübl**.

Sie gehört dem politischen Bezirk Mödling an und beherbergt mit Stand 01. Jänner 2025 2.433 Einwohner auf einer Fläche von rund 3,9m<sup>2</sup>. Gießhübl liegt auf einer Seehöhe von 416m und ist somit der höchstgelegene Weinort Niederösterreichs.

Unmittelbare Nachbargemeinden sind Perchtoldsdorf, Brunn am Gebirge, Maria Enzersdorf und die Hinterbrühl.

Einst bäuerlich besiedelt, ist Gießhübl heute ein **moderner Wohnort** mit bester Infrastruktur:

Nahversorger, Schulen und Kindergärten, Vereine, eine Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten, aber auch Kulturveranstaltungen und Gastronomie kommen nicht zu kurz.

Dank der **direkten Anbindung an die Autobahn A21** sind auch die **Shopping City Süd**, in der weitere Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangebote zur Verfügung stehen und **Wien** sowie der **Flughafen Wien-Schwechat** innerhalb kurzer Zeit erreichbar.

## Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen.

Bitte kontaktieren Sie uns gerne unter: [+43 664 137 97 00](tel:+436641379700) oder [office@haberkorn-immobilien.at](mailto:office@haberkorn-immobilien.at) für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung durch unsere zertifizierten ImmobilienberaterInnen.

Besuchen Sie uns gerne auf unserer Website: [Haberkorn Immobilien GmbH](https://www.haberkorn-immobilien.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Klinik <4.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <5.000m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m

Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap