

**RESERVIERT - Exklusive Villa mit Nebengebäude in  
Gießhübl – Wohnen, Arbeiten & Wellness in Premiumlage**



**Objektnummer: 199396997**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	392,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Terrassen:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	1.750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
63.000,00 € inkl. 20% USt.	

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Dominic Lorenz**

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gatteringer-Straße 43  
2345 Brunn am Gebirge

T +43 1 9977290  
H +43 660 37 99 66 1

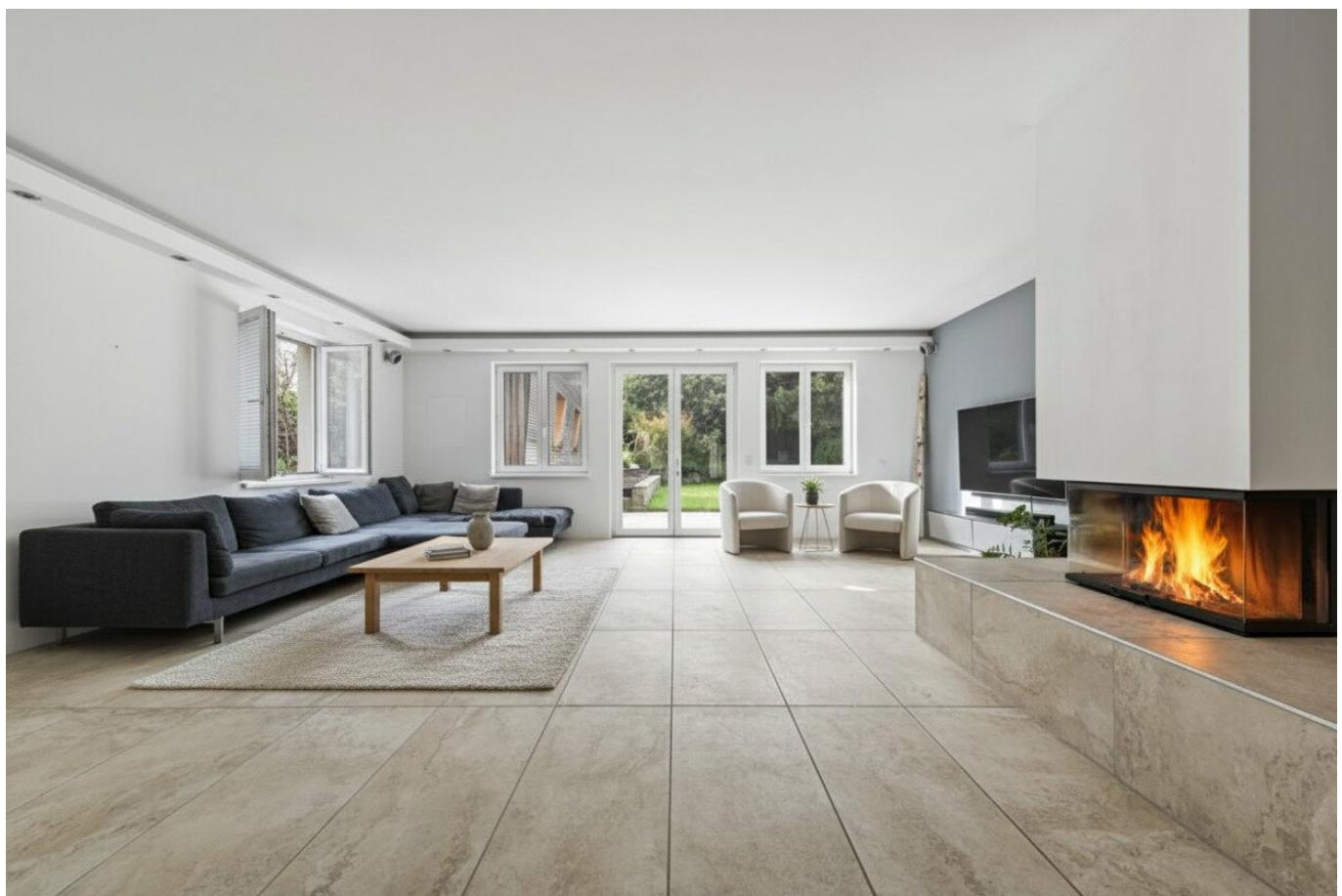




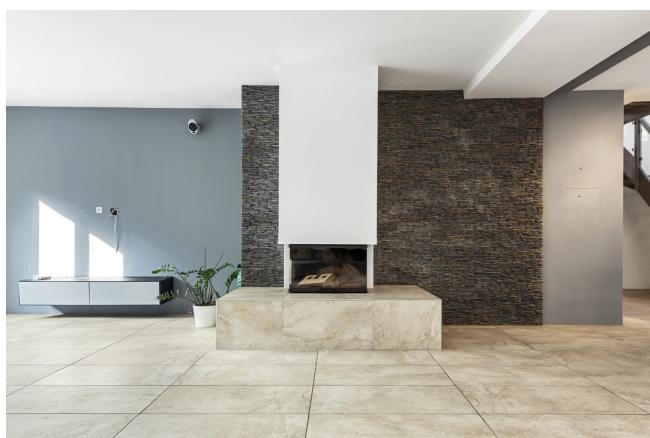
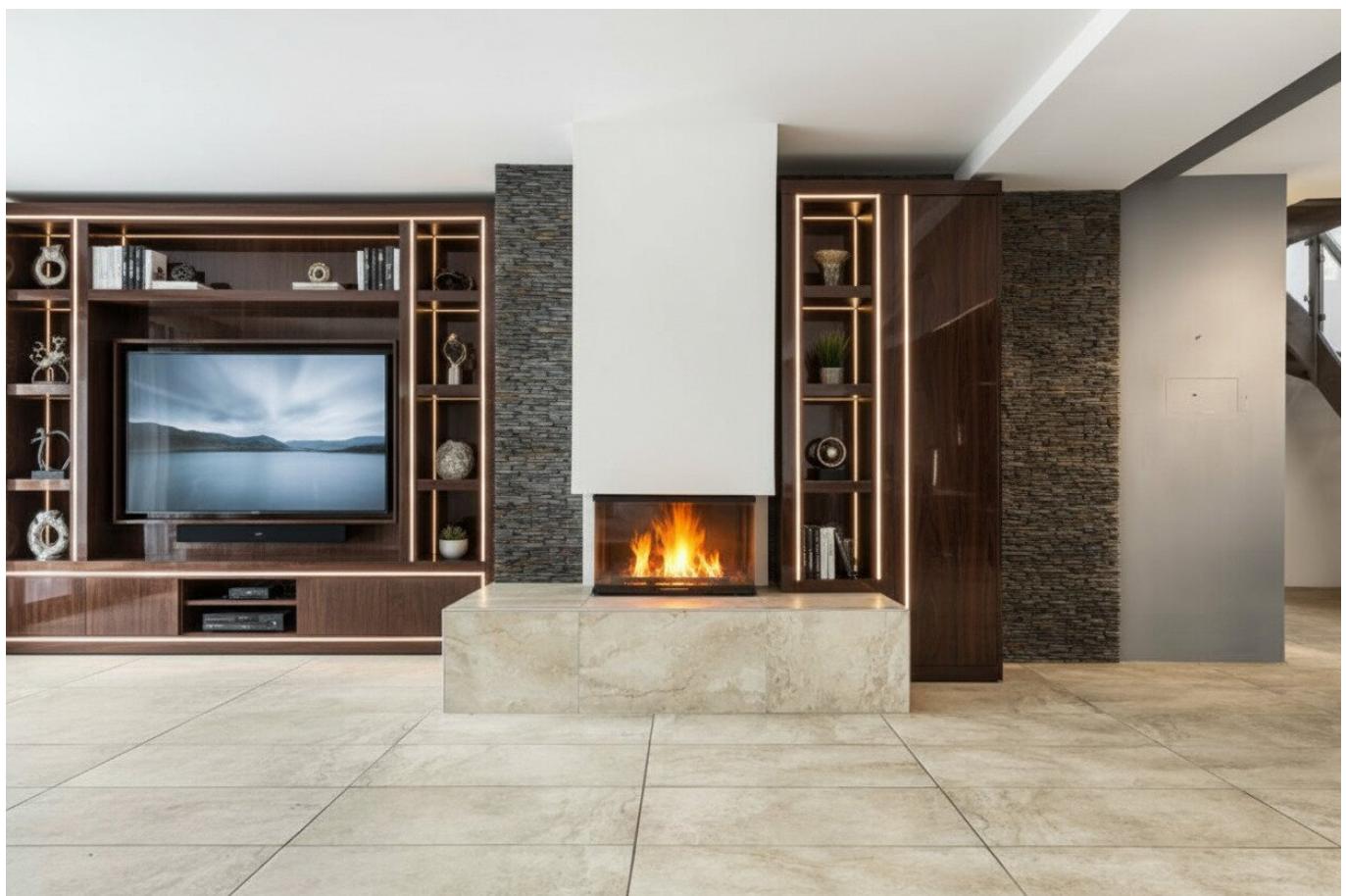








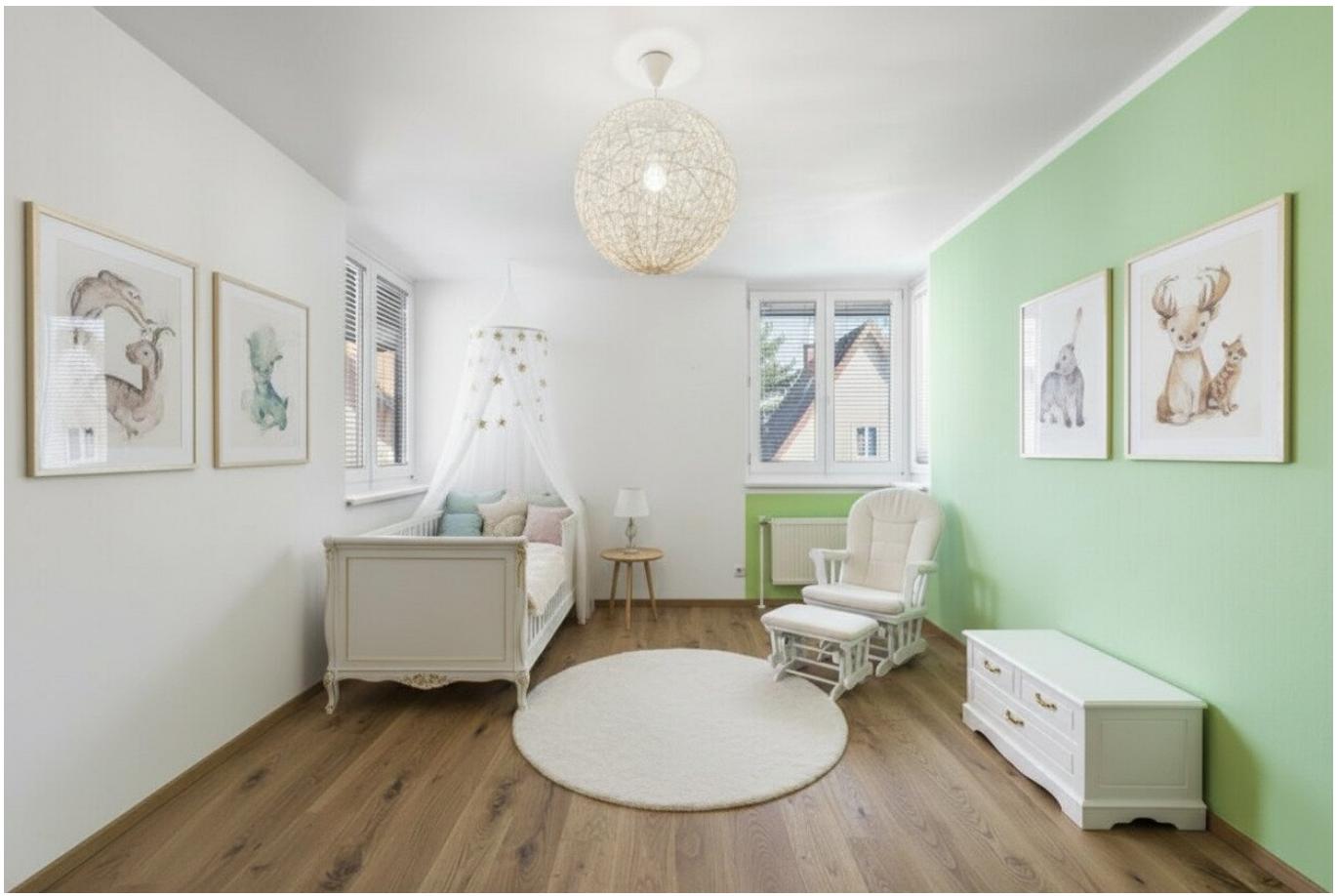












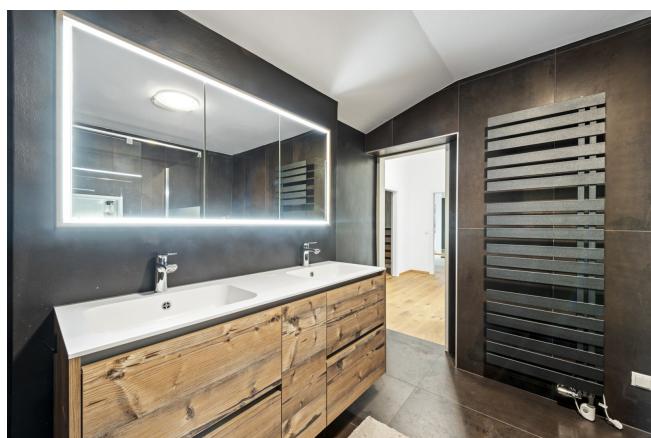
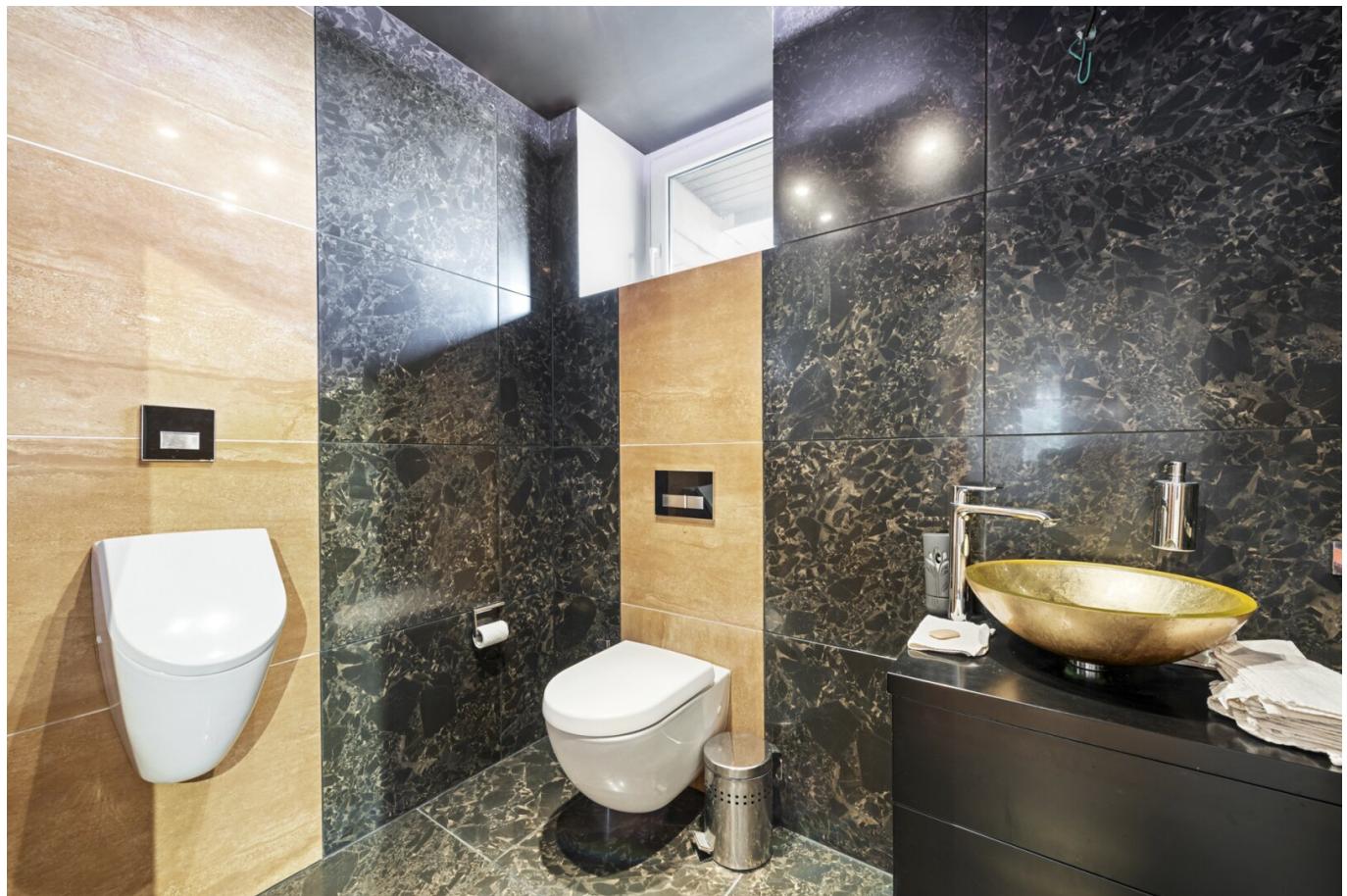




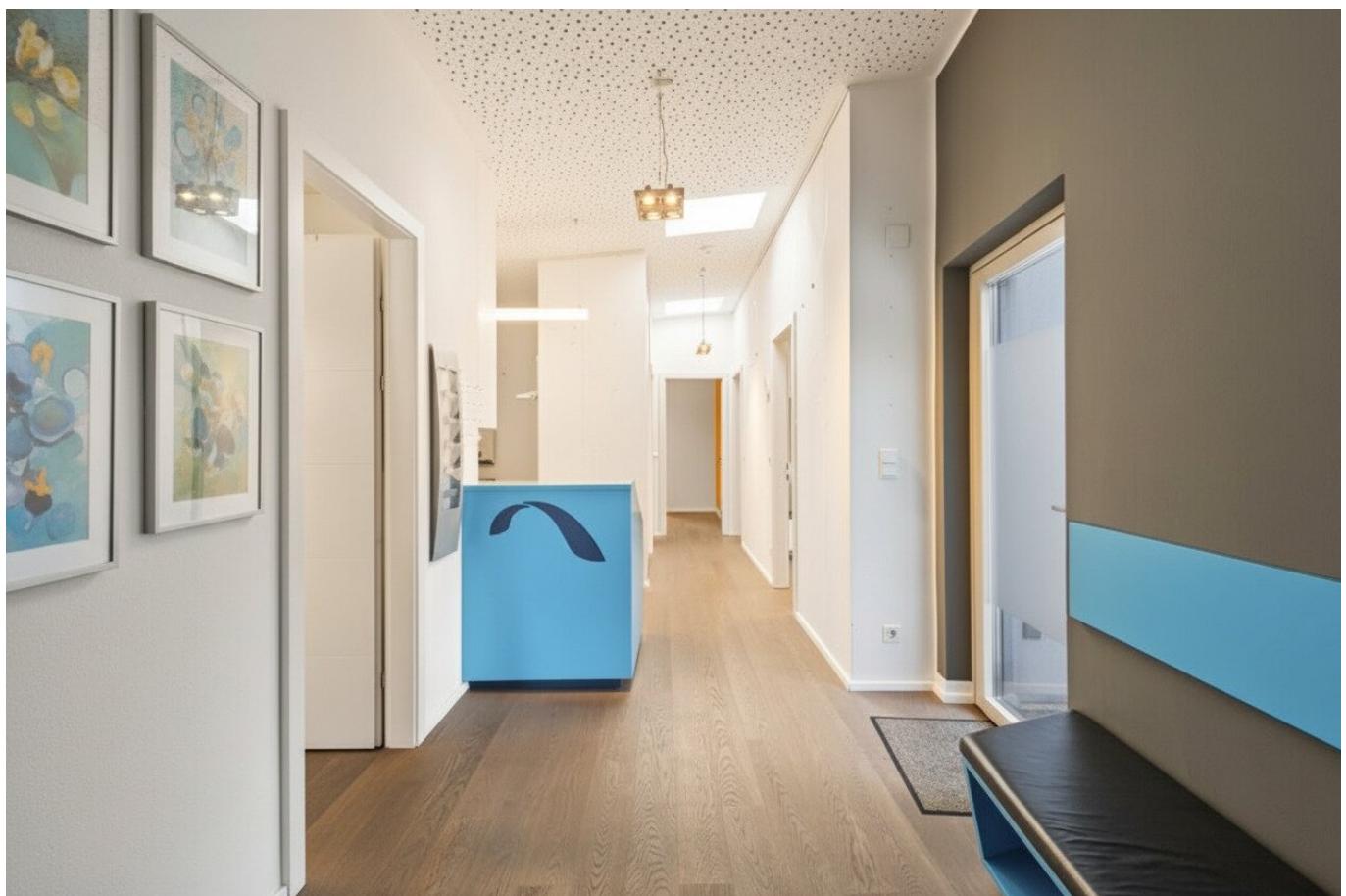


















Kellergeschoss

Obergeschoss







Obergeschoss

0 1 2 3 4 5m



Kellergeschoß

0 1 2 3 4 5m

# Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Villa mit separatem Nebengebäude liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen am Gießhübl, umgeben von Ruhe, Natur und einem beeindruckenden Weitblick bis nach Wien.

Das Ensemble besteht aus zwei eigenständigen Häusern – der Hauptvilla und einem hochwertigen Nebenhaus – und bietet damit maximale Privatsphäre oder perfekte Voraussetzungen für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach (z. B. Home-Office, Praxis, Atelier oder Gästehaus).

Die lichtdurchflutete Architektur, großzügige Fensterflächen und die offene Gestaltung schaffen ein exklusives Wohngefühl mit modernem Design und viel Tageslicht. Hochwertige Materialien, eine klare Linienführung und ein stimmiges Raumkonzept prägen das gesamte Anwesen.

Der private Wellnessbereich mit **Indoor-Pool, Sauna und Dampfbad** sorgt für Entspannung auf höchstem Niveau – ganz im Sinne eines urbanen Spa-Erlebnisses im eigenen Zuhause.

Das Anwesen wurde 2012 vollständig generalsaniert, laufend modernisiert und bietet modernste Haustechnik mit **Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und Bodenkühlung** für ein ganzjährig angenehmes Raumklima.

Ob als Familienresidenz, exklusiver Firmensitz oder ruhiger Rückzugsort mit allen Annehmlichkeiten – diese Liegenschaft erfüllt höchste Ansprüche an Komfort, Stil und Lebensqualität.

## Raumaufteilung

### Haupthaus Erdgeschoss:

- Eingangsbereich / Vorraum
- Gäste-WC mit Pissoir
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Designküche und Kamin
- Billiardraum
- Zwei weitere Zimmer
- Wellnessbereich mit Indoor-Pool, Sauna, Dampfbad, Fitnessbereich, Bad und WC

## **Haupthaus Obergeschoß:**

- Drei Schlafzimmer (z. T. mit Wienblick)
- Zwei begehbarer Schrankräume
- Zwei Badezimmer (eines mit Badewanne & Balkonzugang, eines mit Walk-in-Dusche)
- Gartenseitige Terrasse

## **Nebengebäude (derzeit Praxis, auch als Gästehaus oder Büro nutzbar):**

- Vier separat begehbar Zimmer
- WC und Teeküche
- Zwei Terrassen
- Variable Raumauflteilung (verschiebbare Wände)

Beide Häuser haben direkten Zugang zum Garten.

## **Ausstattung & Highlights**

- **Grundstücksfläche:** ca. 1.367 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche gesamt:** ca. 390 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** insgesamt 11
- **Terrassen:** insgesamt 5 (inkl. Balkon und Gartenterrasse)
- **Keller:** Teilunterkellert, inkl. separatem Weinkeller und Brunnen (anschließbar)
- **Bodenbeläge:** Edles Parkett & italienische Steinfliesen
- **Küche:** Hochwertige Markenküche mit Kochinsel, modernen Geräten & integriertem Wok
- **Heizung & Klima:** Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung & Bodenkühlung

- **Sicherheit:** Alarmanlage & Videoüberwachung
- **Sonnenschutz:** Elektrische Raffstores & Außenrollos

## Parkmöglichkeiten

- Doppelgarage
- 2 Stellplätze vor dem Haupthaus
- 3 weitere Stellplätze vor dem Nebengebäude

**? Insgesamt 5 Außenstellplätze + 2 Garagenplätze**

## Weitere Informationen

- **Baujahr:** 1976
- **Generalsanierung:** 2012
- **Verfügbarkeit:** sofort
- **Lage:** ruhige, grüne Wohngegend mit Wienblick und optimaler Verkehrsanbindung

## Fazit

Diese Villa vereint **Design, Funktion und Lebensqualität** auf höchstem Niveau.

Ob als exklusives Wohnhaus, Kombination aus Wohnen & Arbeiten oder als private Wellness-Oase – hier entsteht Raum für Individualität und höchste Ansprüche in einer der besten Lagen südlich von Wien.

**Gerne stehe ich für eine unverbindliche Besichtigung und weitere Informationen zur Verfügung.**

Kontaktieren Sie mich, um Details zu besprechen und Ihre individuellen Vorstellungen zu planen.

Um das Einrichtungspotenzial besser zu visualisieren, wurden einige Fotos mithilfe von KI virtuell gestaltet. Die unveränderten Originalaufnahmen finden Sie zum Vergleich ebenfalls im Inserat.

Fotos by © RealAgency

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Klinik <3.500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <4.500m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap