

**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

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	1976
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	392,00 m²
Zimmer:	11
Terrassen:	5
Stellplätze:	7
Heizwärmebedarf:	C 62,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Provisionsangabe:	

63.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

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

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



































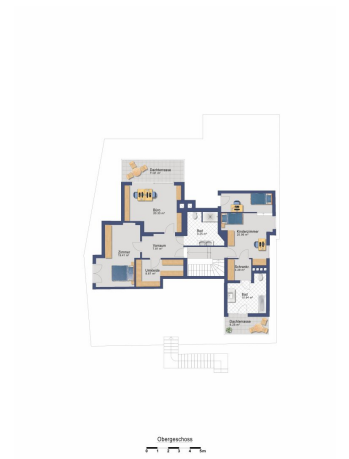














Erdgeschoss
0 1 2 3 4 5m



Erdgeschoss

0 1 2 3 4 5m



Obergeschoss

0 1 2 3 4 5m



Kellergeschoss



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 begehbare 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 begehbare Zimmer
- WC und Teeküche
- Zwei Terrassen
- Variable Raumaufteilung (verschiebbare Wände)

Beide Häuser haben direkten Zugang zum Garten.

Ausstattung & Highlights

- **Grundstücksfläche:** ca. 1.367 m²
- **Wohnfläche gesamt:** ca. 390 m²
- **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