

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



Objektnummer: 5324/2978

Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Natascha Haberkorn

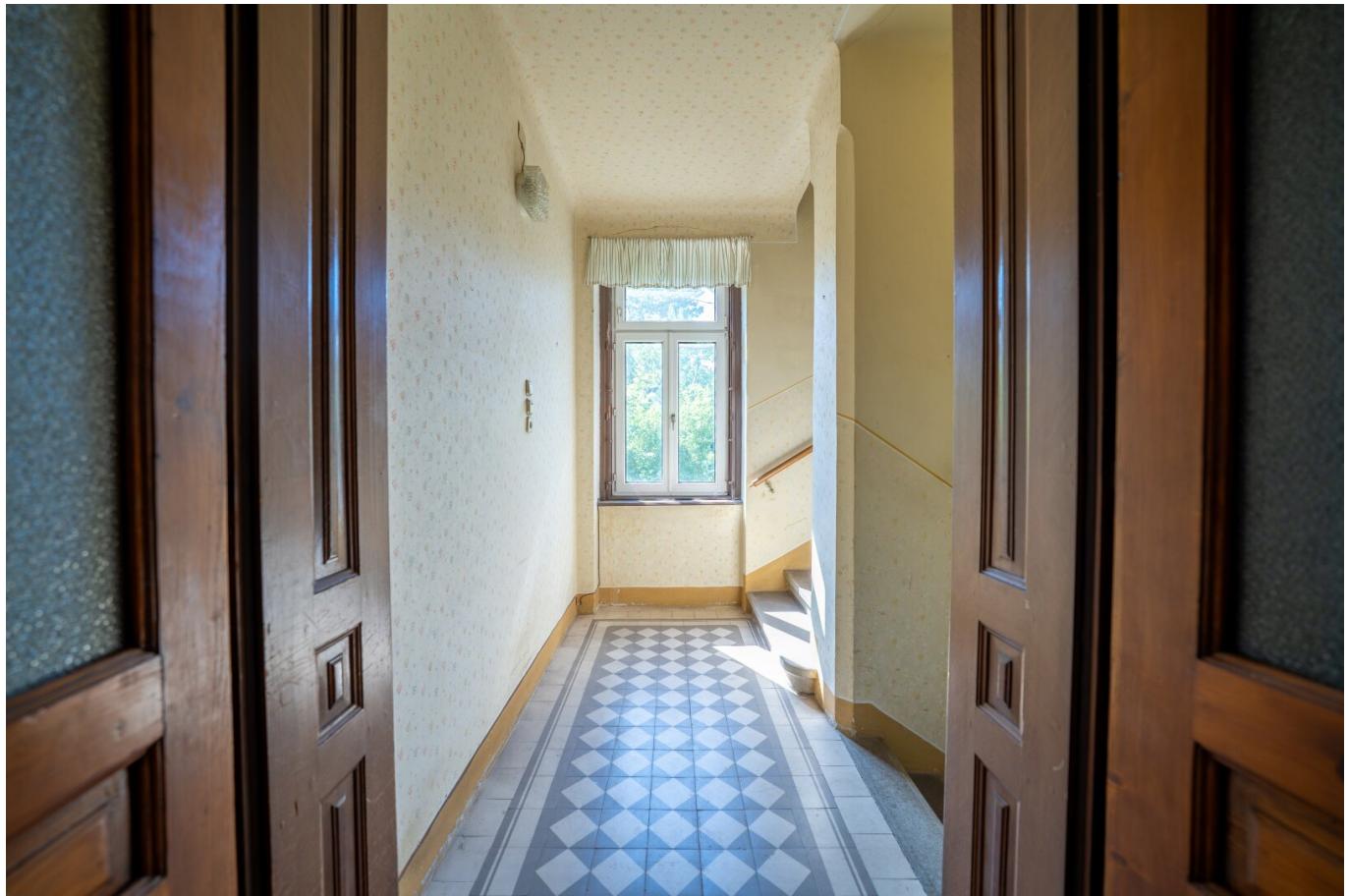
Haberkorn Immobilien
Wassergasse 20/2
2500 Baden

T +43 664 137 97 00

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.

gstermin zur

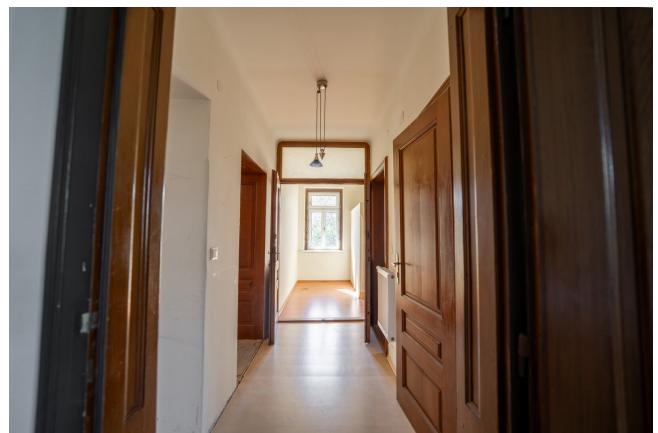
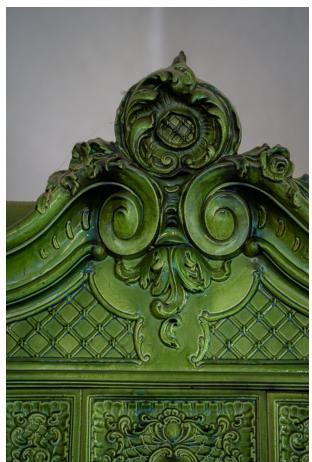


An advertisement for Haberkorn Immobilien. It features a modern living room with a fireplace, a sofa, and large windows. The Haberkorn Immobilien logo is at the bottom, along with the text "Haberkorn Immobilien" and "Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!".

Haberkorn Immobilien
Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!

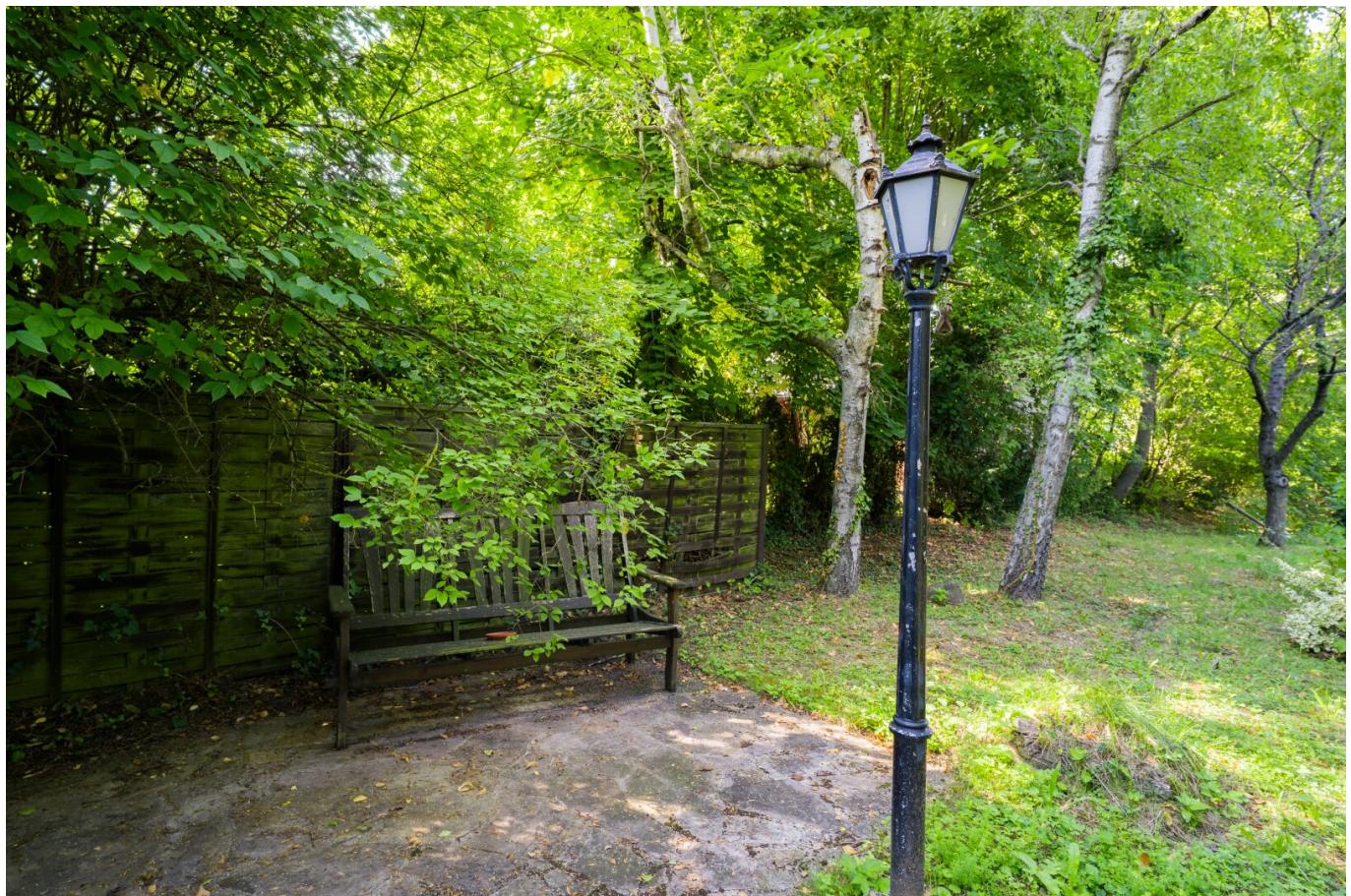
www.haberkorn-immobilien.at



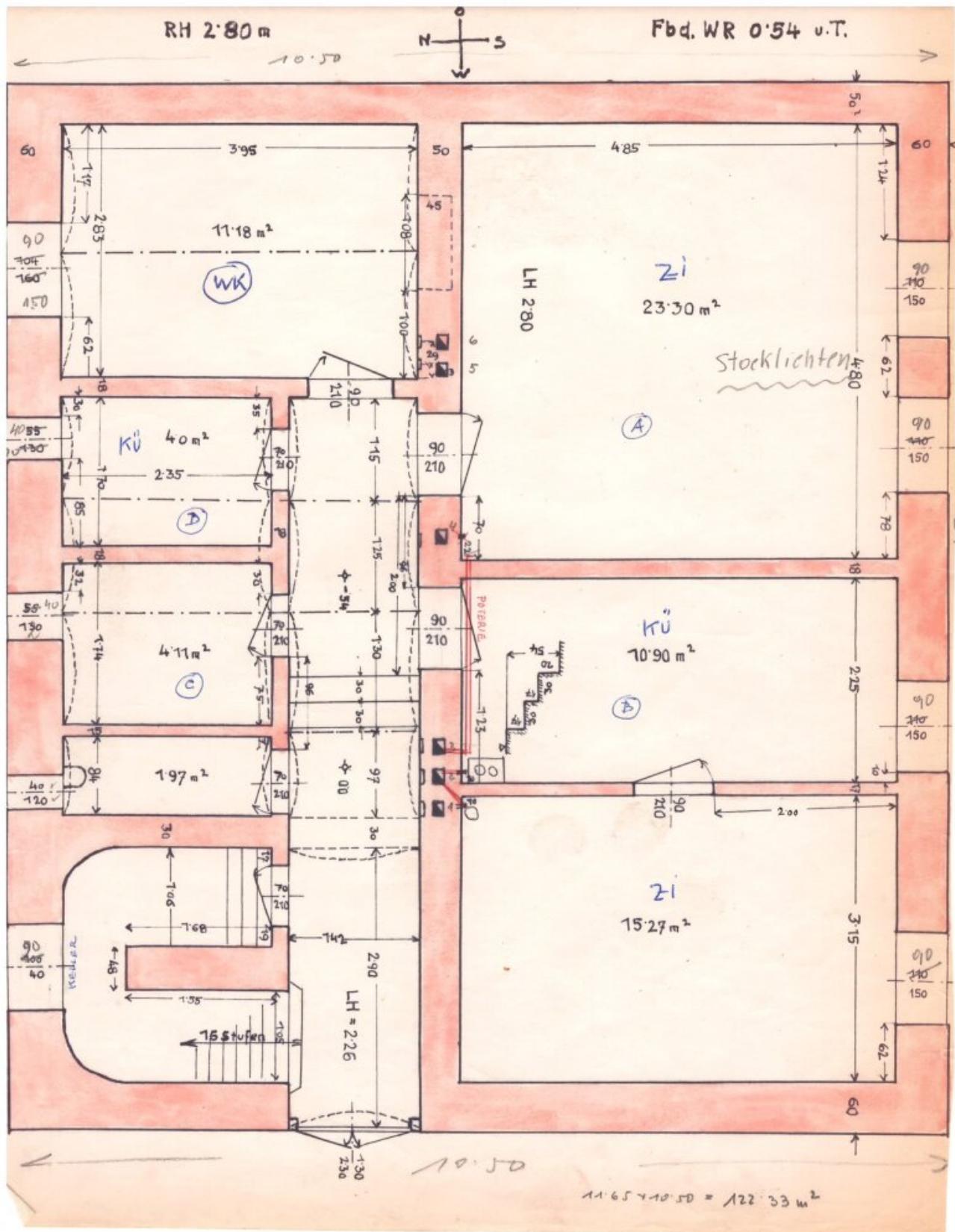








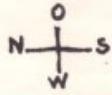




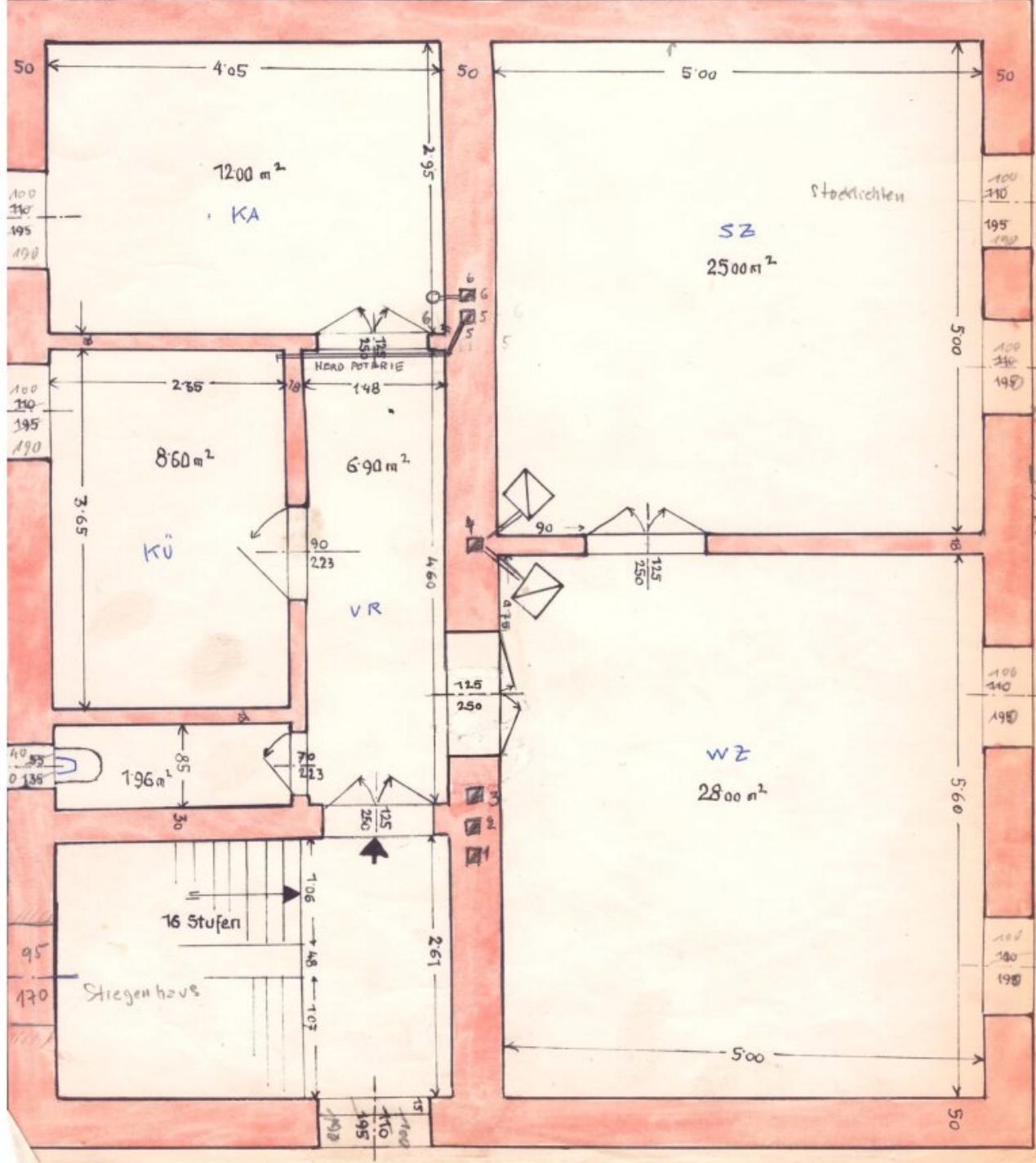
1. STOCK

RH 3.10 m

16 Stufen



1:50



II. Stock

(Dachgeschoss)

$$16 + 21 = 37 \text{ Stufen}$$

RH 2.80 m

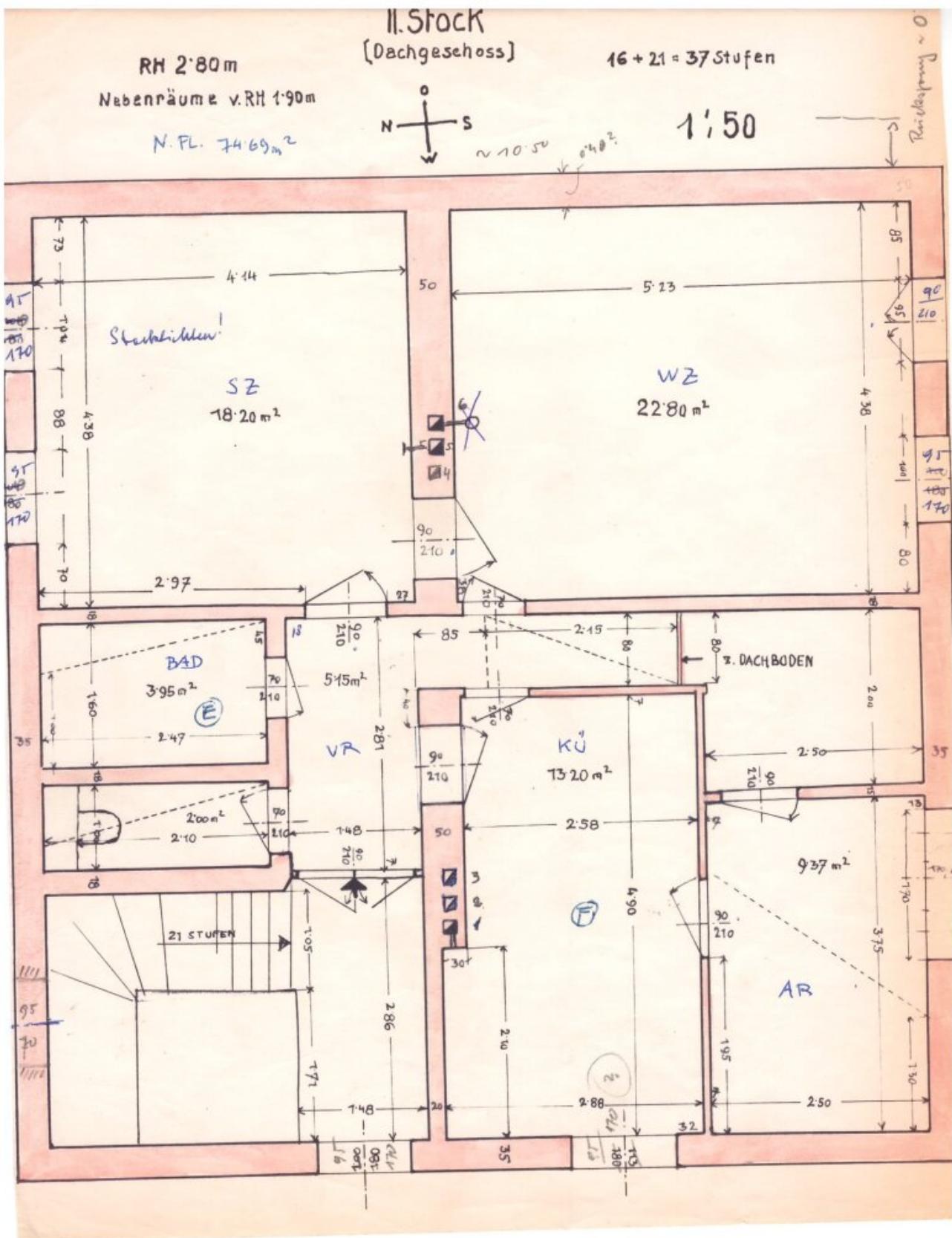
Nebenräume v. RH 1.90m

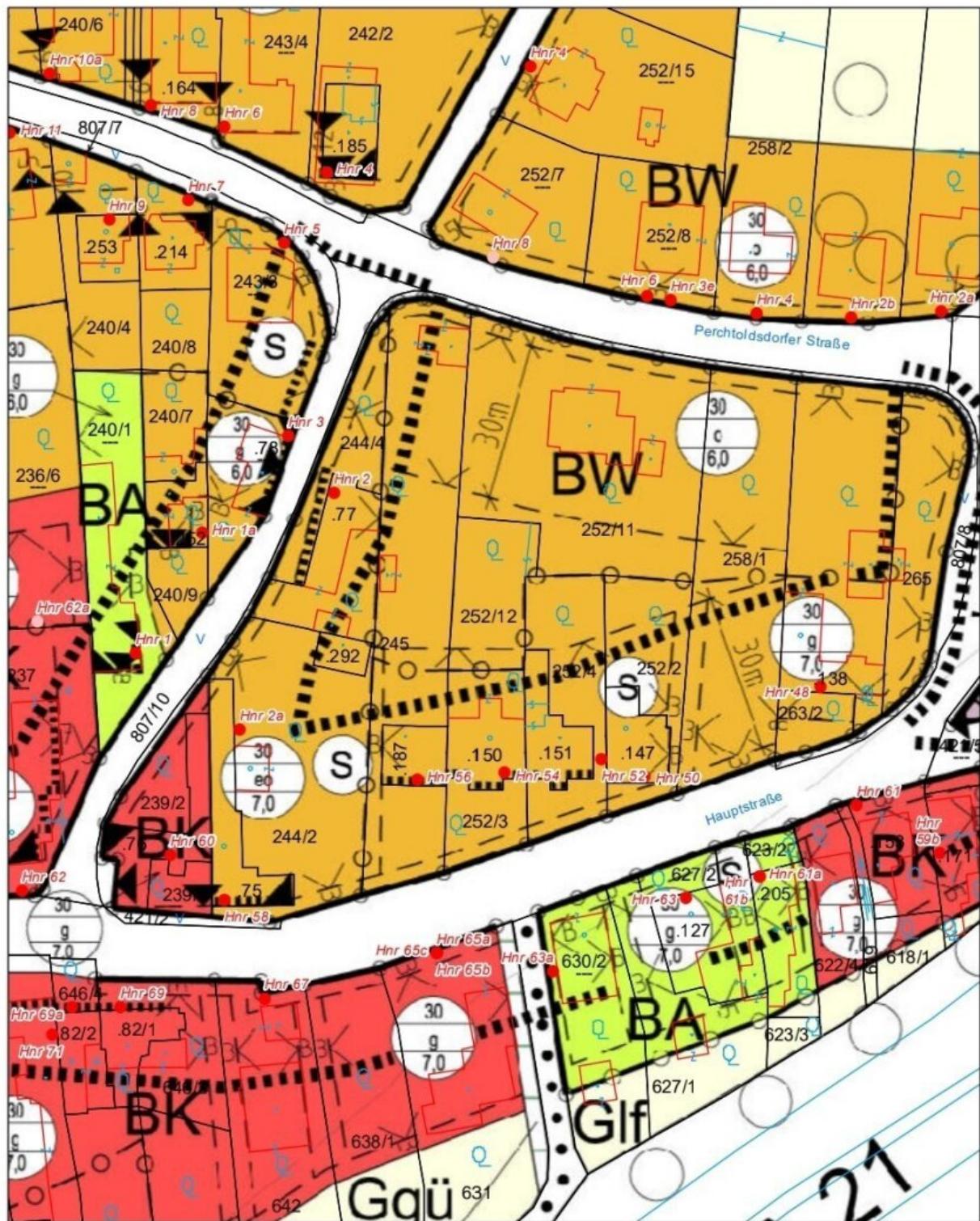
N. PL. 7469_m²

$$\sim 10^{-50} \text{ eV}^2$$

1:50

Reichsprem \sim 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 3,9m². 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 vorgemerktten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen.

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

Besuchen Sie uns gerne auf unserer Website: HABERKORN IMMOBILIEN GmbH

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