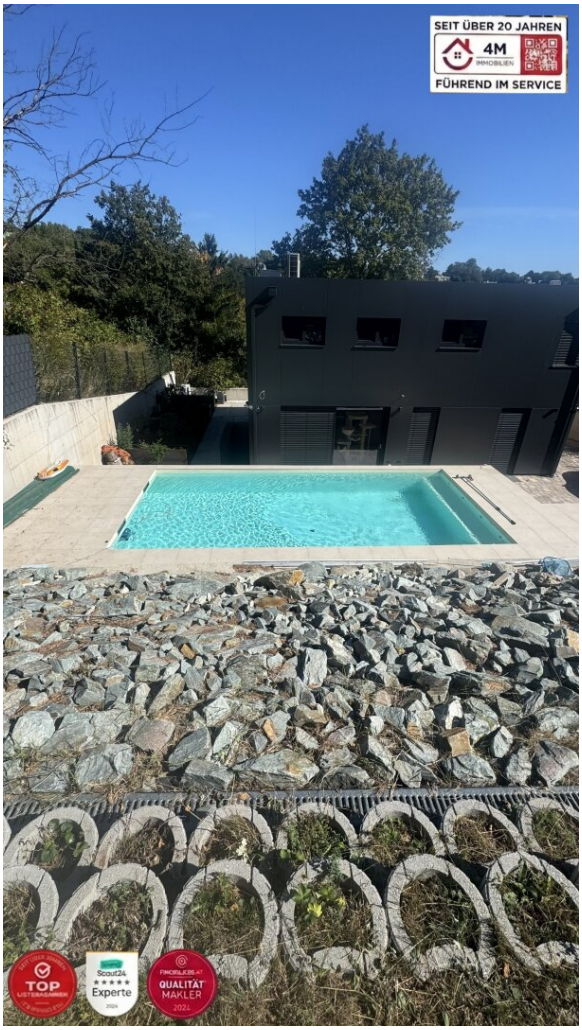
Eine Villa die sich abhebt, exklusives Architektur-Highlight, KNX Smart Home, Niedrigenergiehaus mit Pool, Photovoltaik- und Klimaanlage, beheizte Zufahrt, elektrisch. Raffstores



Objektnummer: 2142/22625

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	268,33 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 43,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Betriebskosten:	400,00 €
USt.:	40,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Edda Nar

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

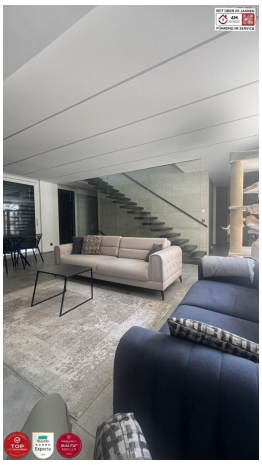
Margaretenstraße 99
1050 Wien

T +43 660 624 29 22
H +43 660 624 29 22

Gerne stehe ich Ihnen für w gungstermin zur Verfügung.

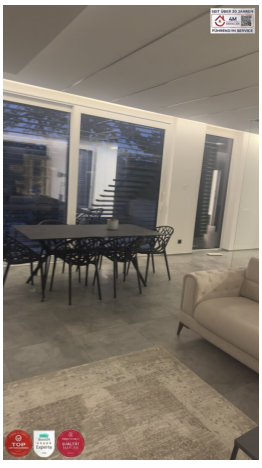




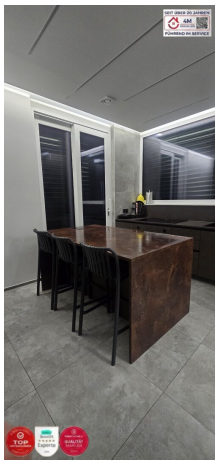


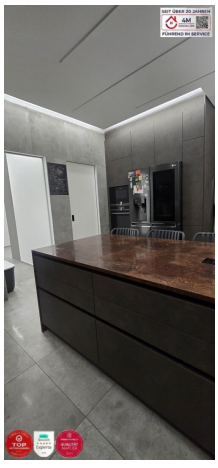


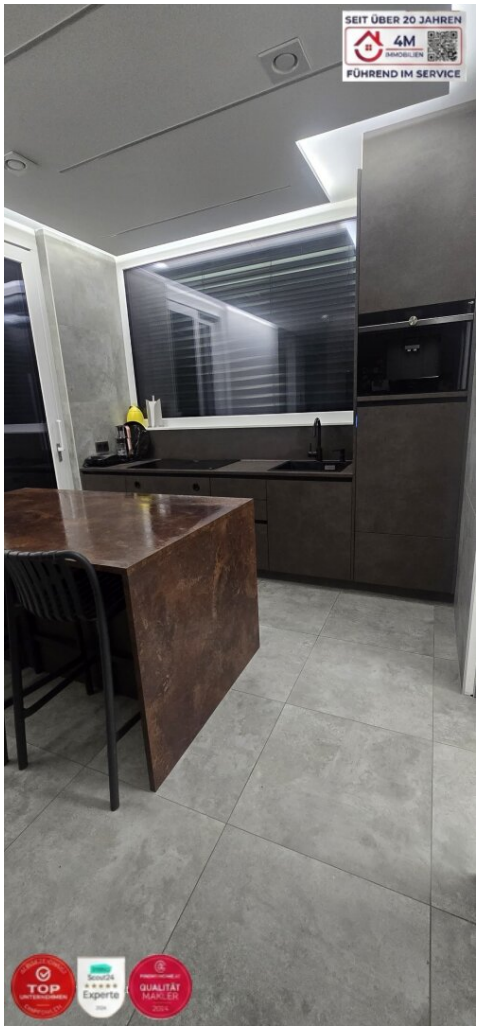


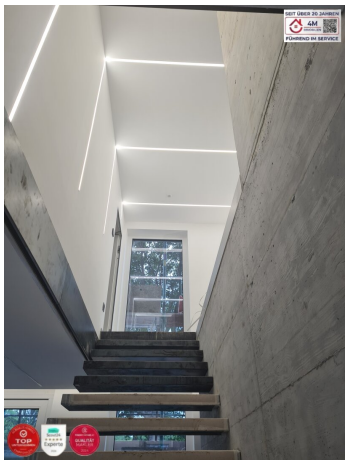









SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
Experte
QUALITÄT



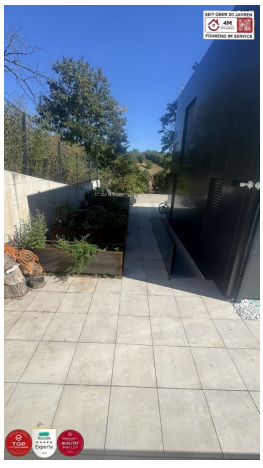


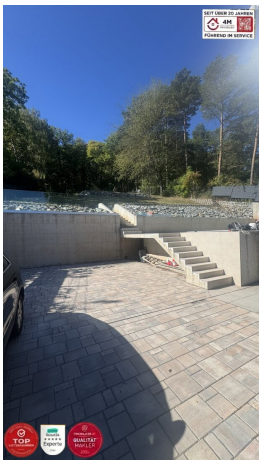




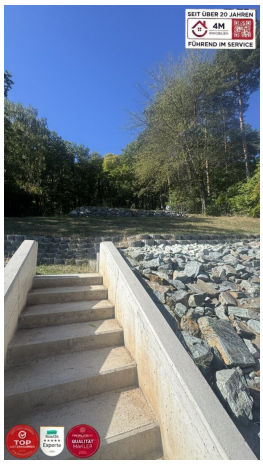








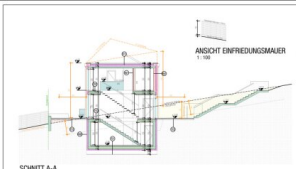

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER






SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER





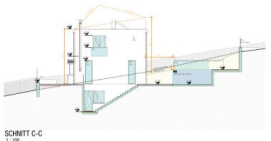
SCHNITT A-A
1 : 100

ANSICHT EINFRIEDUNGSMAUER
1 : 100

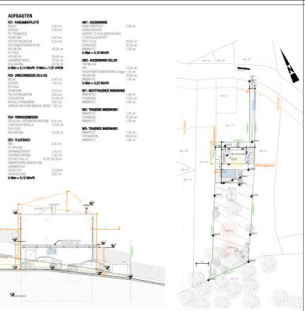


ANSICHT TOR
1 : 100

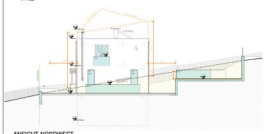
SCHNITT B-B
1 : 100



SCHNITT C-C
1 : 100



LAGEPLAN
1 : 500



ANSICHT NORDWEST
1 : 100



ANSICHT NORDOST
1 : 100



ANSICHT SÜDWEST
1 : 100

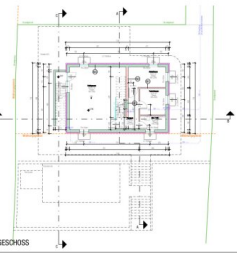
ANSICHT SÜDOST
1 : 100



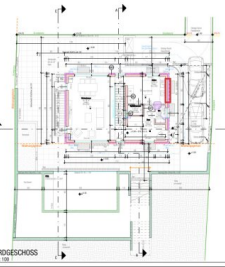
VISUALISIERUNG BLICK VON OSTEN



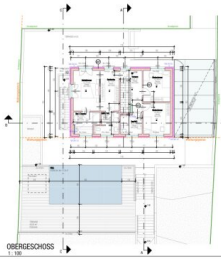
VISUALISIERUNG BLICK VON NORDEN



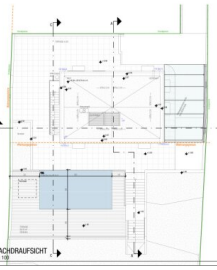
KELLERGESCHOSS
1 : 100



ERDGESCHOSS
1 : 100



OBERGESCHOSS
1 : 100



DACHDRAUFSICHT
1 : 100

EINREICHPLANUNG

A B C D E

Einreichung eines Einfamilienhauses mit Pool und Carport
in Hagenmuehlstrasse 46a, 2372 Gaaden/Alt

GZ: 719 KG: 16109 Gaaden/Alt GST: 7161

PLANVERFASSER

PLANUNTERLAGEN

BAUFÜHRER

BAUTRÄGER

Wien, 09/07/2020

Objektbeschreibung

Während viele Immobilien in gehobenen Lagen oft konventionell wirken, setzt dieses Objekt architektonisch und technologisch neue Maßstäbe. Als hochmodernes Niedrigenergiehaus vereint es zukunftsweisende ökologische Bauweise mit kompromisslosem Luxus.

Einzigartiges Investmentpotenzial durch zukunftsorientierte Architektur in Gießhübl

Willkommen in einer Oase des exklusiven Geschmacks! In begehrter, absolut ruhiger Grünlage von Gießhübl – direkt vor den Toren Wiens – entstand dieses architektonische Meisterwerk. Bereits vor dem Bau wurde hier jedes Detail bis ins Kleinste durchdacht, um höchsten Ansprüchen an modernes, ökologisches und luxuriöses Wohnen gerecht zu werden.

Umgeben von einer wunderschönen, privaten Grün-Oase, bietet dieses vollunterkellerte Niedrigenergiehaus ein Höchstmaß an Energieeffizienz, Komfort und Lebensqualität für Menschen mit erlesenem Geschmack.

- **Der entscheidende Vorteil:** Trotz dieser luxuriösen Ausstattung, der erstklassigen Lage und der hochwertigen Ausführung (inklusive KNX-Smart-Home und großem Pool) ist die Villa **äußerst günstig** und hat **echtes Wertsteigerungspotenzial.** Mit dieser Kombination aus High-End-Architektur, technischer Raffinesse handelt es sich um ein echtes Investment mit enormem Potenzial für die Zukunft.

- **Zukunftsweisende KNX Smart-Home-Technologie:** Das gesamte Haus ist mit einem intelligenten **KNX-Smart-Home-System** ausgestattet, dass die vollautomatische energieeffiziente und komfortable Steuerung auf höchstem Niveau ermöglicht.

- **Weitere Besonderheiten:** Beheizte Zufahrt zum Haus **(KEIN GLATTEIS UND SCHNEE)**, Photovoltaik Anlage, Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Klimaanlage, großer Pool, Kamera- Videoüberwachung, hochwertige komplett verflieste Böden und Steinböden, zusätzlich nutzbarer Wohnraum im vollunterkellerten klimatisierten Bereich, alle Räume zentral begehbar, elektrische Raffstores, Alucobond Fassade für ein zeitloses architektonisches Design sowie die freitragende Treppe, fungiert die **intelligent in der Mitte des Hauses platzierte Treppe nicht nur als Blickfang**. Durch ihre offene Konstruktion unterstützt sie die großzügige Raumwirkung und fügt sich harmonisch in die moderne Architektur ein.

- **Exklusive Outdoor-Oase:** Der weitläufige Außenbereich mit einer Grundstücksfläche von 1.588m² besticht durch einen imposanten, großen **Pool** sowie

einer großzügigen **Terrasse**, die zum Verweilen und Genießen in absoluter Privatsphäre einladen. Eingebettet in die Hügel von Gießhübl zeichnet sich hier echtes Potenzial für ein zukunftssicheres Investment.

- **Komfortable Mobilität:** Zwei eigene PKW-Stellplätze direkt vor der Haustür mit einer beheizten Zufahrt zum Haus, runden das Gesamtkonzept ab.

- **Durchdacht bis ins Detail:** Bereits vor dem Bau wurde hier jedes Raumelement – von der genialen Wegführung im Erdgeschoss vom Vorraum über die exklusive Küche mit Speisekammer, durch den Wohnbereich oder dem Vorzimmer begehbar, mit eigenem WC, hin zum privaten Masterbereich mit eigenem Bad und getrennt begehbarem WC sowie einem perfekt durchdachten begehbaren Kleiderschrank, optimiert. Zentral begehbare Zimmer mit Bad und WC im Obergeschoss und die Kombination aus vollunterkellertem Nutzkomfort (inklusive Hobbyraum und separatem Bad mit WC), modernster Technik und eigenem Technikraum, die sich deutlich von klassischen Villen abhebt, macht dieses Haus zu einem echten Unikat für Menschen mit exklusivem Geschmack.

Fazit: Ein Standort, der seinesgleichen sucht, gekrönt von einer Immobilie, die sich durch modernste Technik, luxuriöse Außenbereiche und zeitlose Eleganz deutlich von der Masse abhebt.

Objektdetails im Überblick

- **Standort: 2372 Gießhübl** (eingebettet in die Hügel, am Rande des Wienerwaldes) **nur 20km von Wien entfernt**

- **Gesamtgröße: 1.588m²** Grundstücksgröße und **268,33m²** Wohnfläche, einem Pool mit **51,20 m²** Wasserfläche, großzügigen **56,55 m²** Terrasse, **Technikraum 8,25m²** sowie einem großen **Hobbyraum 39,05m²**, einem weiteren **Zimmer 9,22m²** im Keller mit einem Bad und WC, sowie das **Herzstück der lichtdurchflutete Wohnbereich mit 35,75m²** im Erdgeschoß, der **exklusiven Küchen mit 13,93m²** mit Küchengeräten von **Siemens** und eigener **Speisekammer mit 1,90m²** und einem WC - perfekt für Gäste, **2 weitere Zimmer** im Obergeschoss **beide 10,28m²**, sowie das **Masterbedroom mit 12,74m²** mit eigenem Bad, **begehbaren Kleiderschrank mit 9,17m²** und einem getrennt begehbaren WC.

- **Bauweise:** Massiv gebautes Niedrigenergiehaus, vollunterkellert und klimatisiert - als zusätzlicher Wohnraum nutzbar, Alucobond Fassade

- Exklusiv, durchdacht und hochwertig bis ins kleinste Detail, perfekt durchdachte Raumaufteilung, vollunterkellert und klimatisiert, exklusiver Wohnbereich mit intelligenter Treppe als Blickfang und die Küche mit Siemens Geräten und eigener Speisekammer, 2 Parklätze vor der Haustür und eine beheizte Zufahrt

Raumkonzept: Offen, hell und intelligent gegliedert

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein **schönes Vorzimmer**, bis hin zum Wohnraum mit Zugang zum Garten und Pool, das sofort ein Gefühl von Weite und Ankommen vermittelt. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu einem eleganten **Gäste-WC** oder können direkt in die **exklusive, moderne High-End-Küche mit hochwertigen Siemens Küchengeräten mit angeschlossener Speisekammer,** verbindet sie Profi-Funktionalität mit zeitlosem Design. Das **HERZSTÜCK** das **wunderschöne, lichtdurchflutete Wohnzimmer** mit nahtlosem Übergang in das stilvolle **Esszimmer**. Die Raumaufteilung zeigt sich hier von ihrer intelligentesten Seite: Sie erreichen die Küche sowohl direkt vom Esszimmer aus als auch flexibel über das Wohnzimmer – ein echter Pluspunkt.

- **Intelligent in der Mitte des Hauses platzierte Treppe** fungiert nicht nur als **Blickfang**. Durch ihre offene Konstruktion unterstützt sie die großzügige Raumwirkung und fügt sich harmonisch in die moderne Architektur ein.

- **Der Kellerbereich:** Bietet dank der Vollunterkellrung enorm viel Nutzfläche. Neben einem **Zimmer** und einem vollwertigen **Bad mit WC** befindet sich hier ein großzügiger **Hobbyraum**, der sich perfekt als Fitnessbereich, Heimkino oder Atelier oder als Wohnraum nutzen lässt. Der **Technikraum** bestätigt das durchdachte Konzept.

- **Das Erdgeschoss:** großzügiger **lichtdurchfluteter Wohnbereich** mit **Essbereich**, Zugang zum **Garten und Pool,** der **hochwertigen Küche** mit **Speisekammer,** einem **WC** und vor der Haustür **2 Parkplätze.**

- **Das 1. Obergeschoss:** Das luxuriöse **Masterbedroom** bildet die private Residenz des Hauses und verfügt über einen eigenen, maßgeschneiderten **begehbaren Kleiderschrank** sowie ein **privates Bad** mit **getrenntem WC**. **Zwei** weitere **getrennt**

begehbare Zimmer bieten flexibel Platz für Kinder, Gäste oder ein Home-Office. Ein zusätzliches, exklusiv ausgestattetes zentral begehbares **Bad mit WC** (neben dem Vorraum im Obergeschoss) komplettiert diese Etage perfekt.

Haben Sie Fragen zur Immobilie oder möchten einen Besichtigungstermin vereinbaren? Sie können mich gerne jederzeit unter +43 660 624 29 22 oder per Email edda@4m-immo.at kontaktieren!

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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <4.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <6.500m
Bahnhof <4.000m
Straßenbahn <5.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap