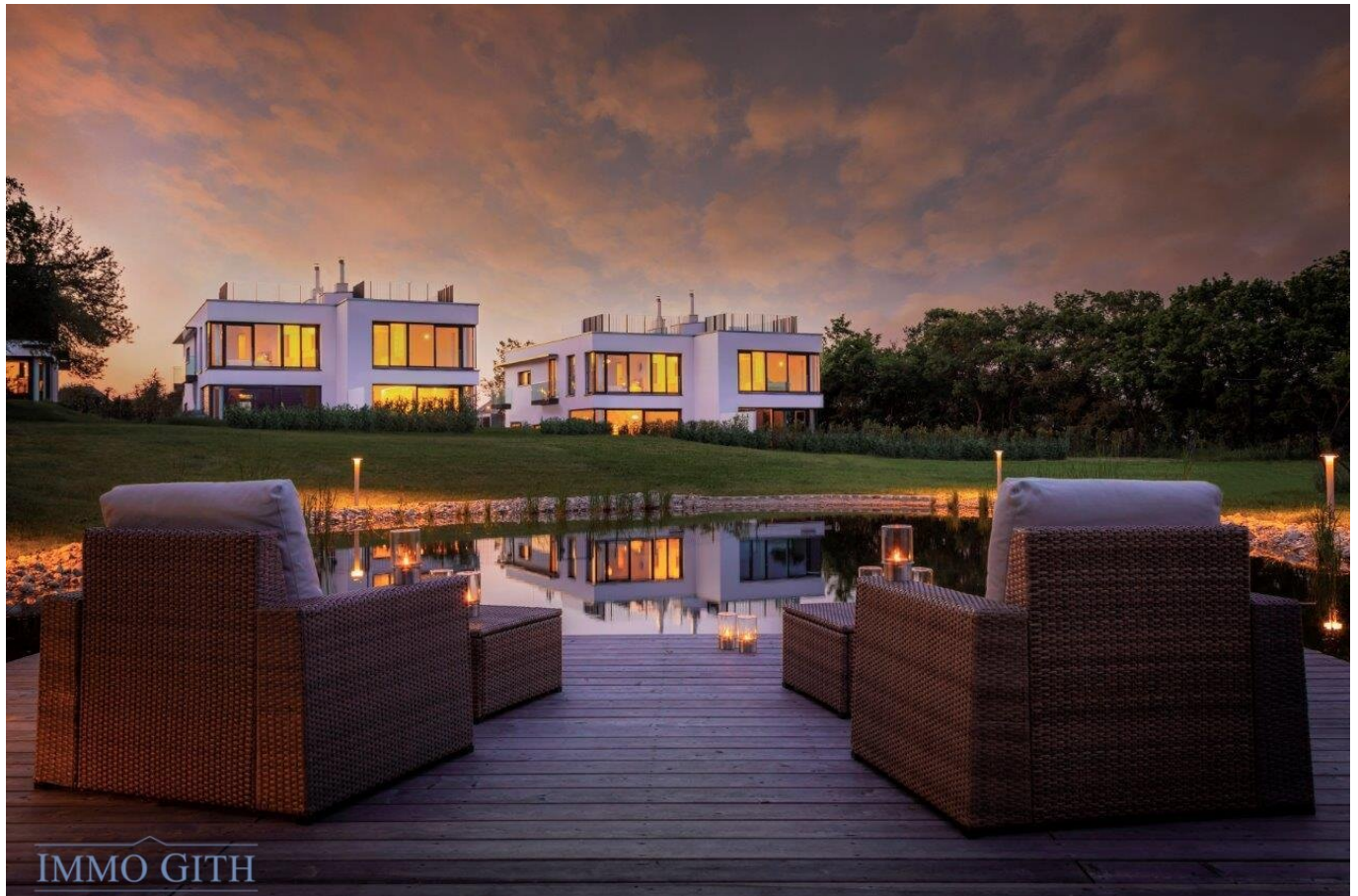


**MODERN VILLA WITHIN A VILLA ENSEMBLE – LAREN
LIVING – WITH UNIQUE FAR-REACHING VIEWS IN
GIESSHÜBL**



Objektnummer: 338618850

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	233,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	265,00 m²
Heizwärmebedarf:	31,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,61
Gesamtmiete	4.850,00 €
Kaltmiete (netto)	4.409,09 €
Kaltmiete	4.409,09 €
USt.:	440,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



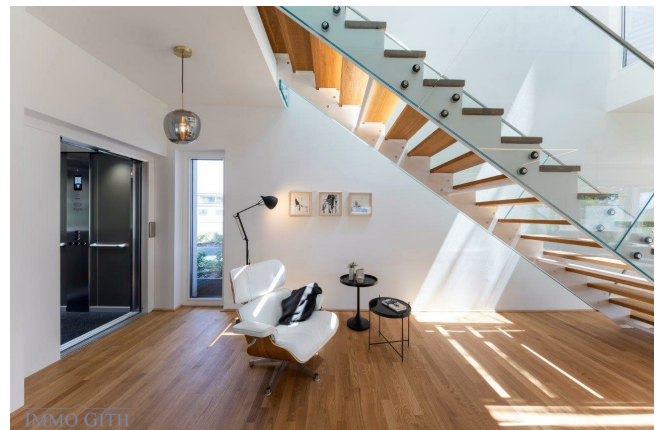
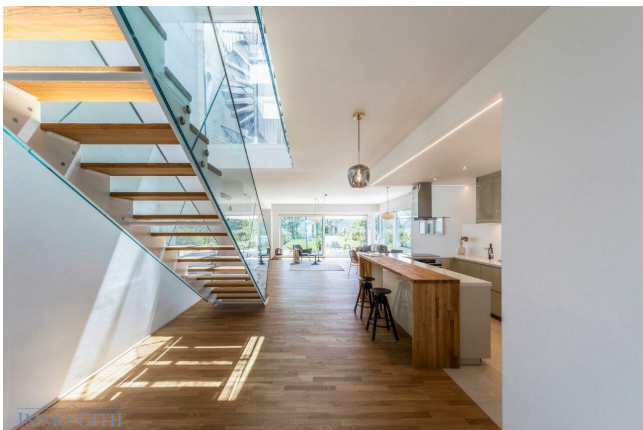
Roland Gith

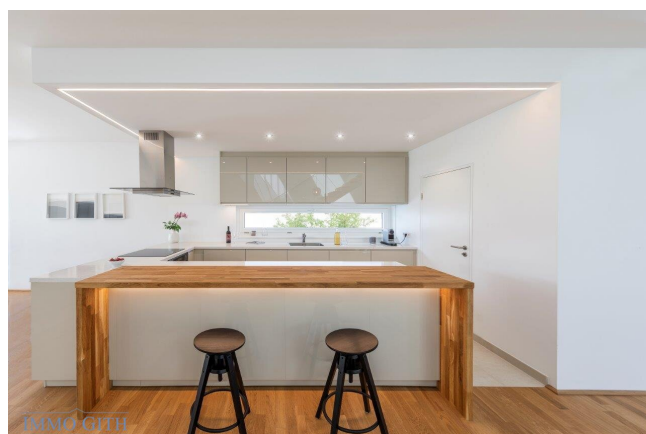
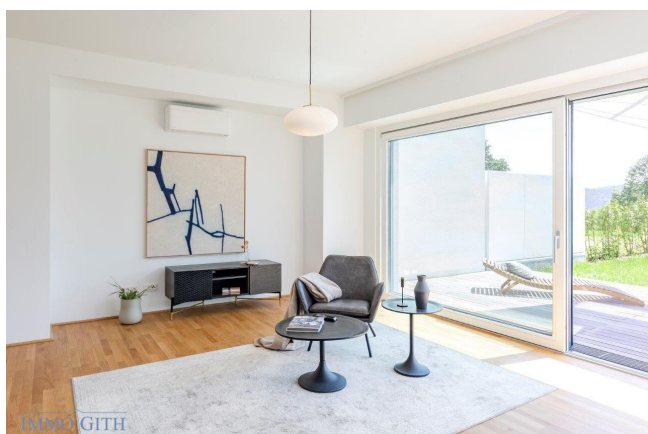
IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse
2380 Perchtoldsdorf

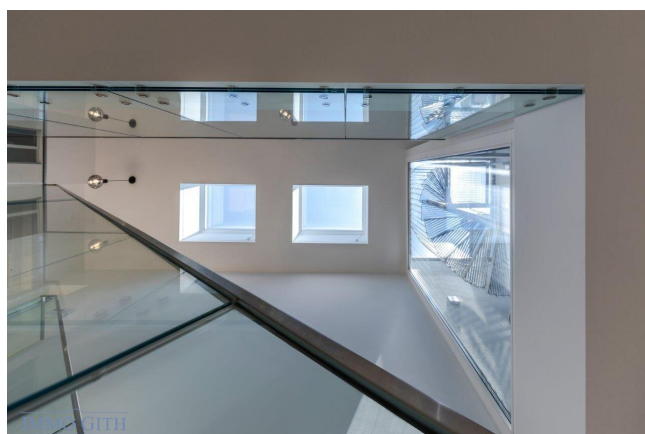
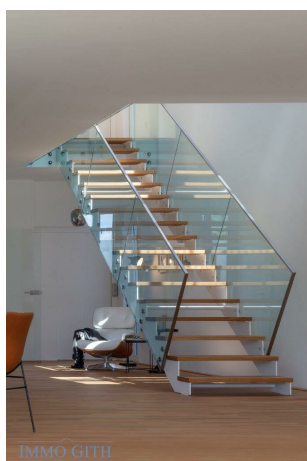
T +4367693814

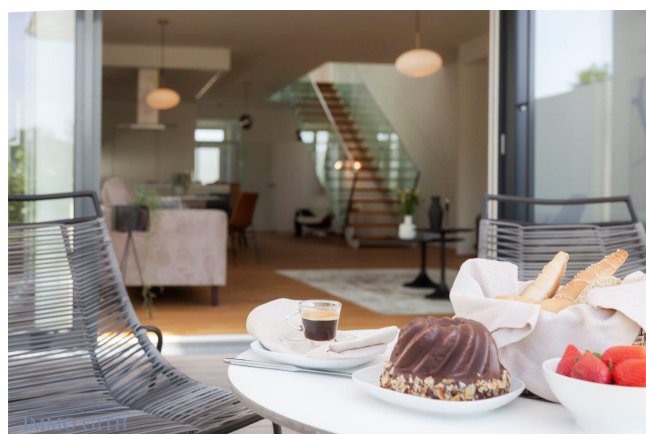
Gerne stehe ich
Ihre Verfügung.

zur





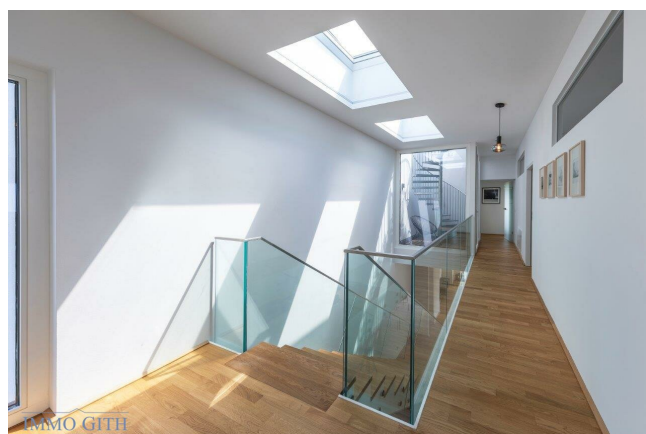
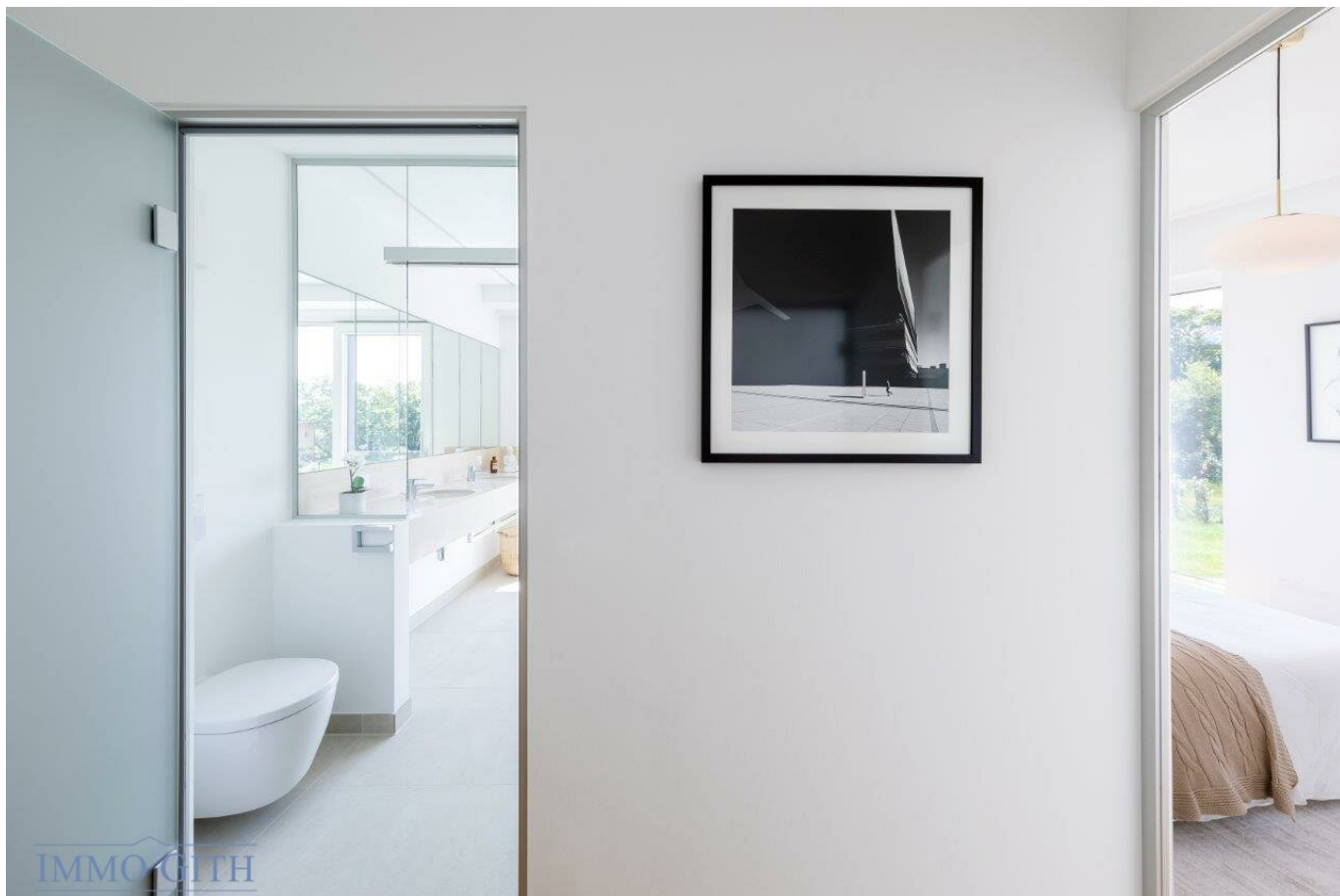


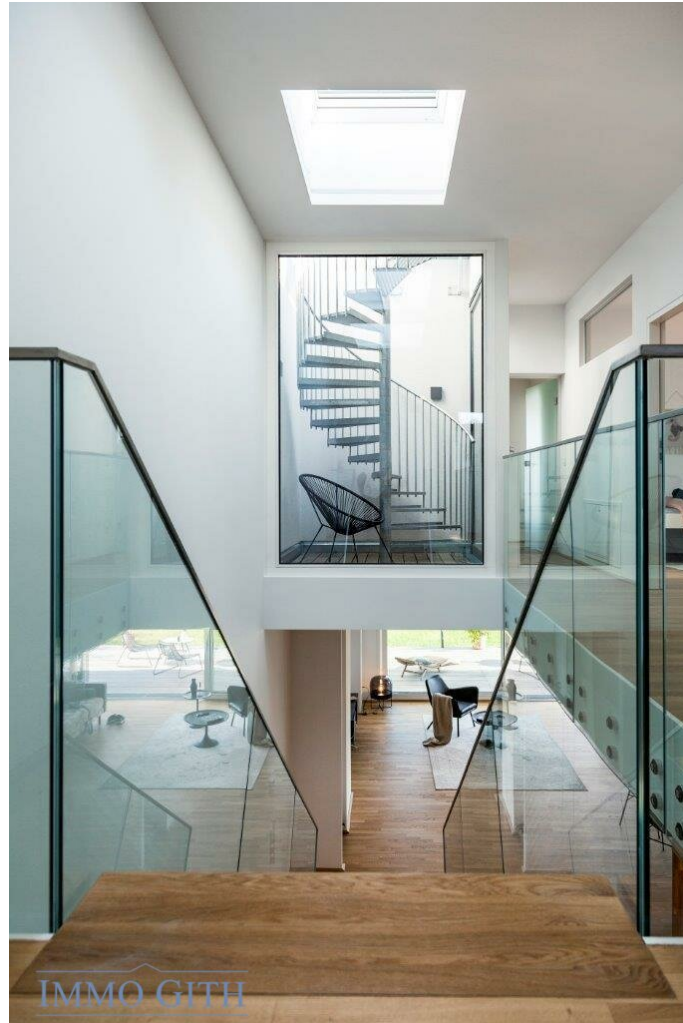




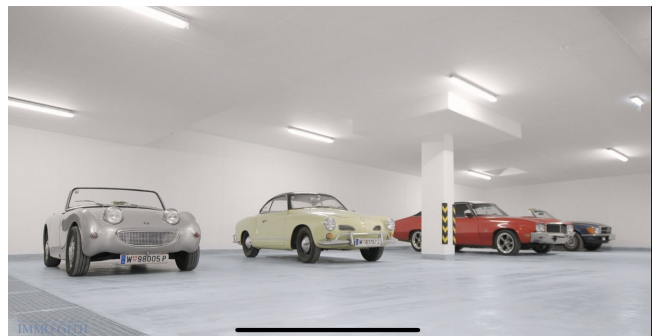


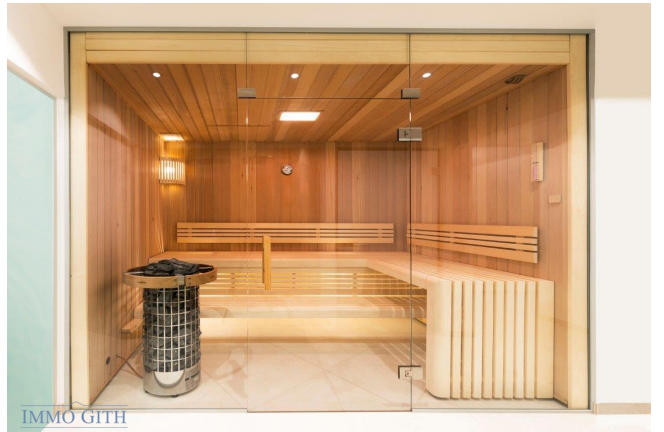
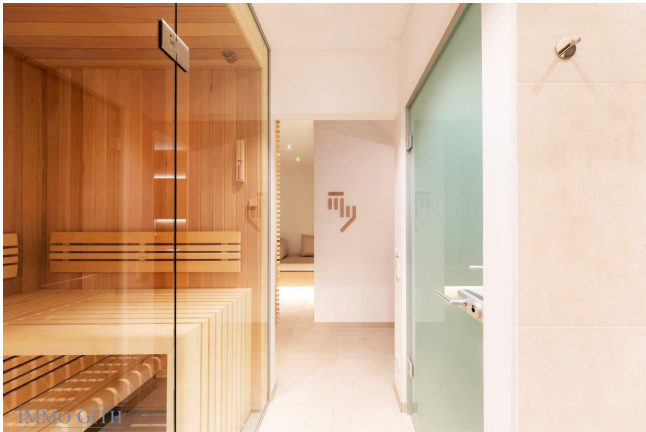


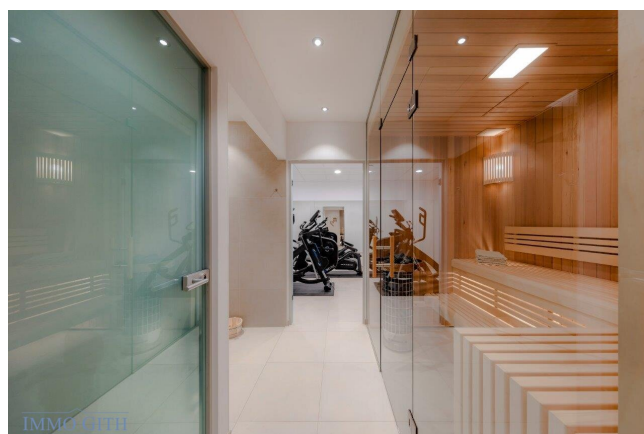
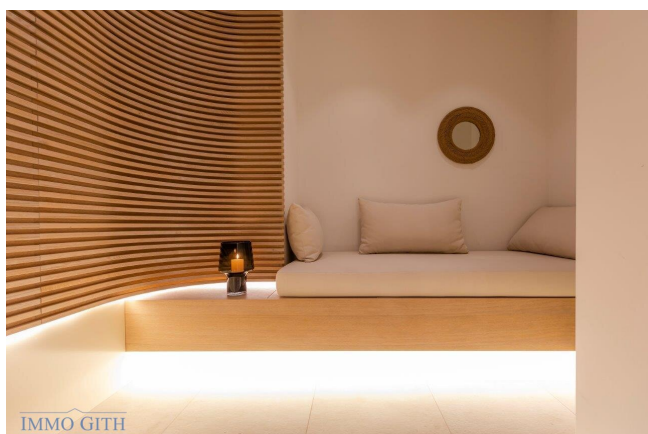
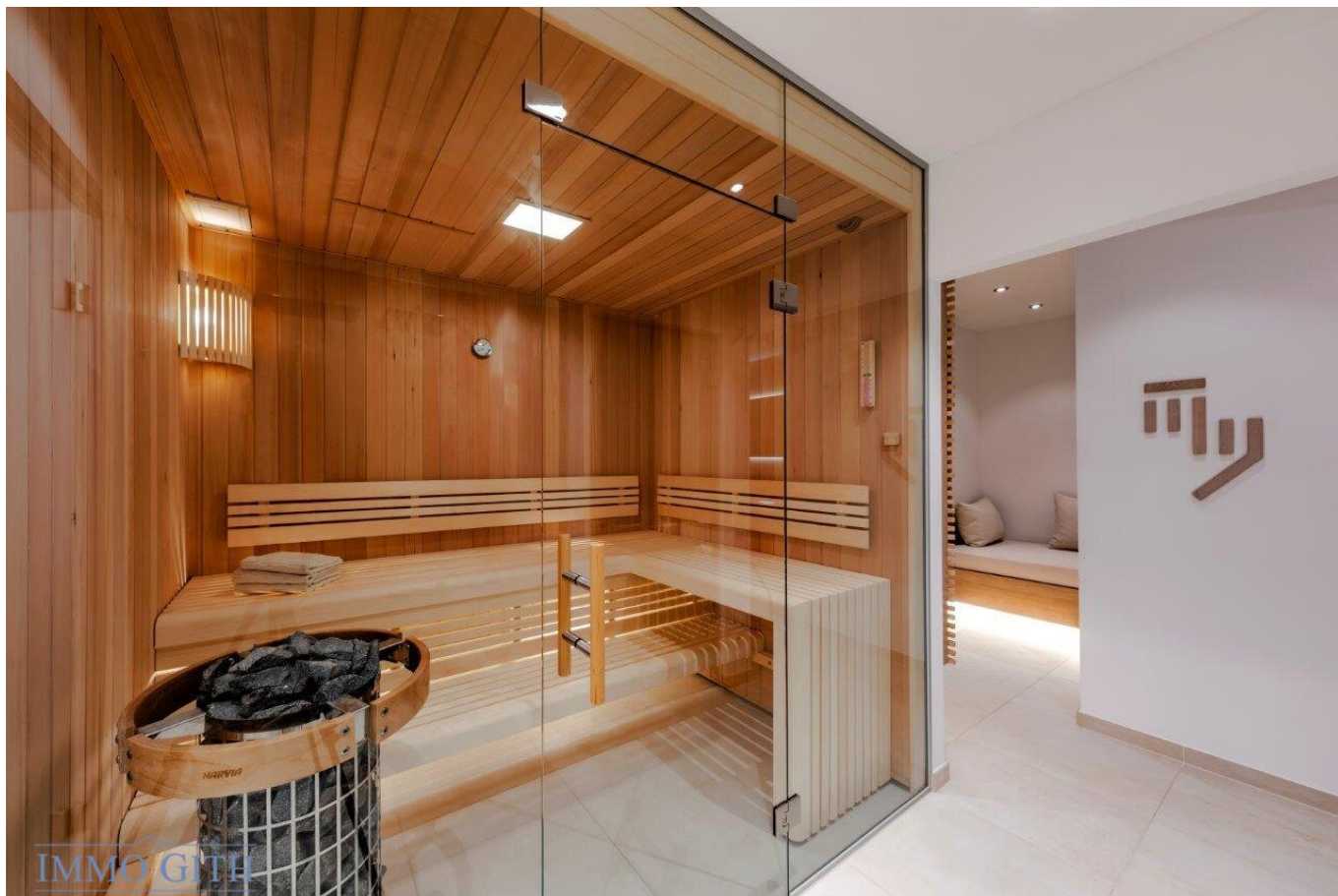


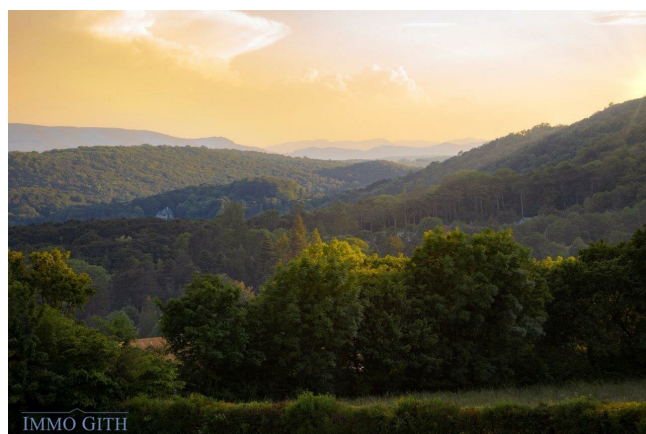
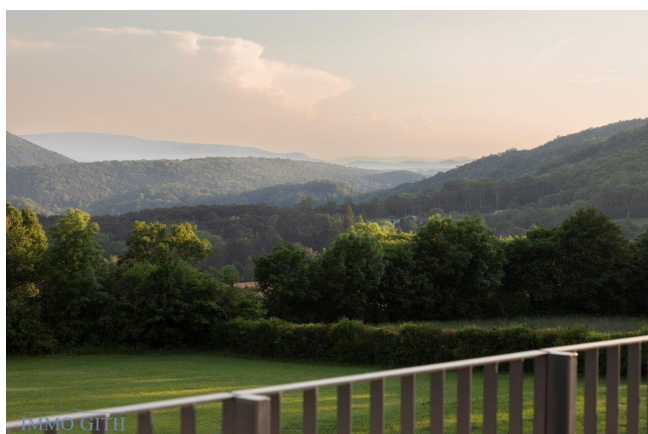


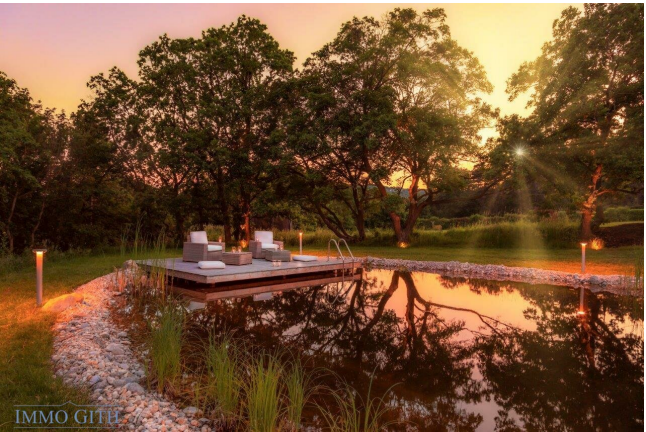
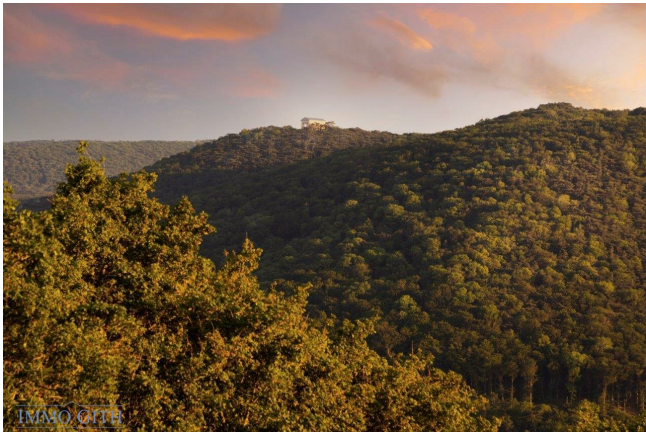








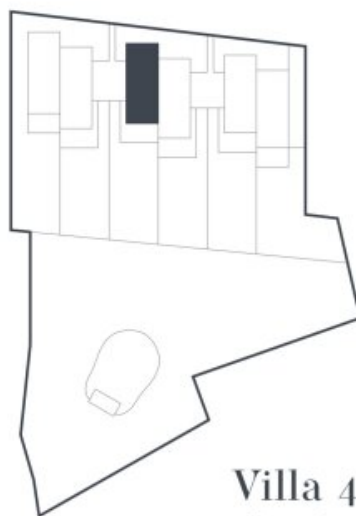






Villen Gießhübl

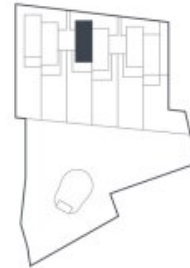
Eine Luxusimmobilie im Grünen mit einzigartigem Fernblick



Villa 4
Grundrisse

Villa 4

Projektbeschreibung



Wohnnutzfläche gesamt: **233 m²**

Privat-Lift: **1**
Tiefgarage: **2 Parkplätze** - eine E-Tankstelle
(bis zu 10 Parkplätze möglich)

Grundstücksgröße **ca. 5.000 m²**
Eigengarten: **265 m²**
Parklandschaft: **ca. 2.500 m²**

Raumaufteilung

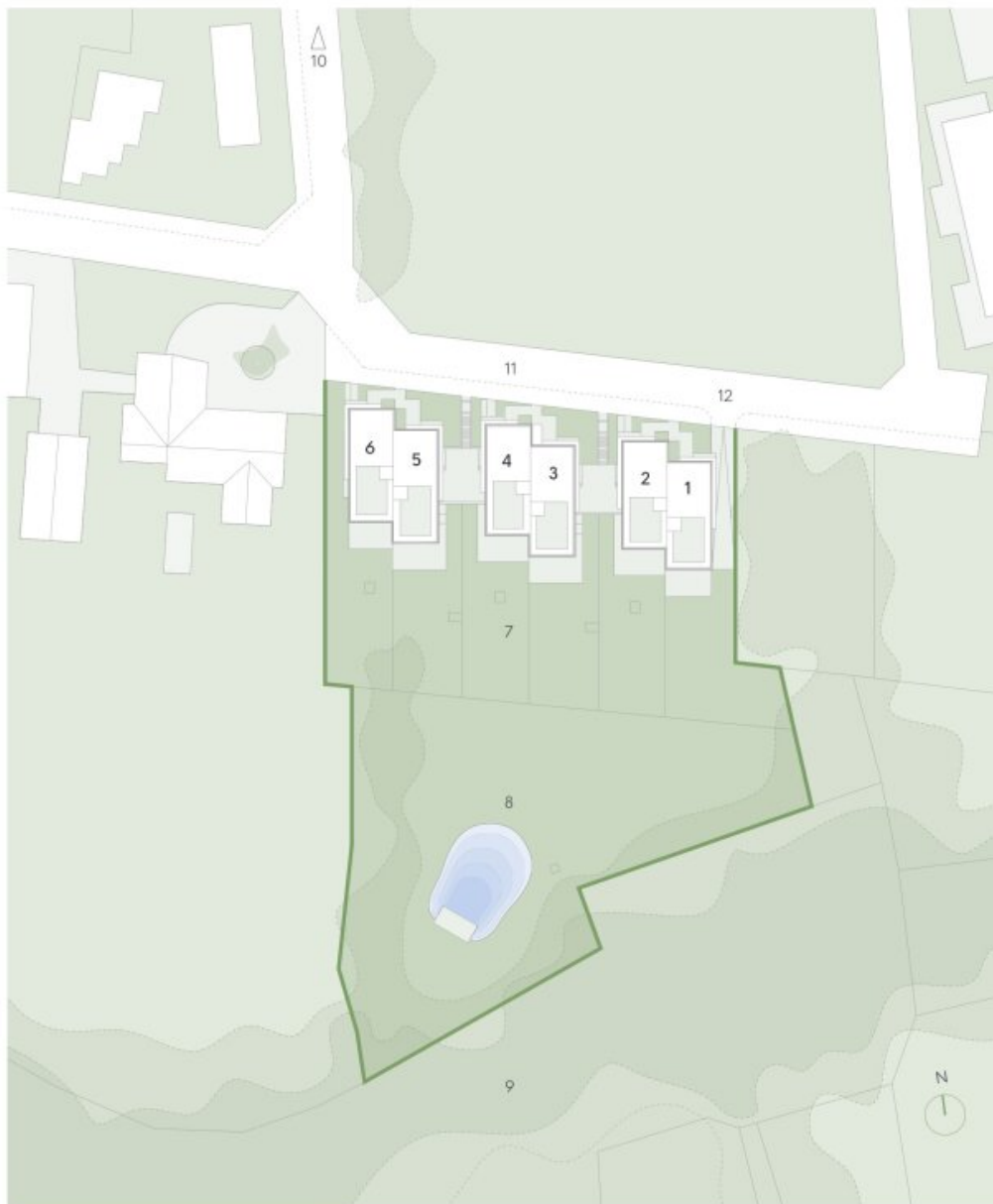
Zimmer:	6	Waschküche mit
Entrée:	1	Wäscherutsche: 1
Schrankraum:	1	Abstellraum: 2
Küche:	2	Terrassen: 3
Speisekammer:	1	Balkon: 2
Badezimmer:	3	
WC:	4 (2 separat)	Einliegerwohnung/Büro/Atelier: 1

Allgemeine Bereiche

Große, den Bewohnern gemeinsam zur Verfügung stehende Parklandschaft mit Teich und uralten Eichen und Ahornen; Wellnessbereich mit Sauna, Ruhe- und Fitnessräumen; 800m² große Tiefgarage.

Technische Ausstattung

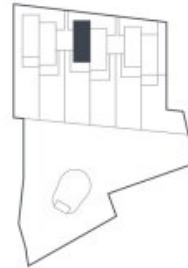
Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung mit Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, Klimaanlage, SAT, elektronische Außenjalousien, große Glasfronten mit 3-fach Verglasung, Einbauküchen mit allen Geräten (Induktionsherd, Backofen, Dampfgarer, Mikrowelle, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler), Kaminanschluss, Eigengarten mit automatischer Gartenbewässerung, elektronisch gesteuerte Sonnensegel, beheizte Tiefgaragenabfahrt.



Lageplan : 1-6 Villen, 7 Eigengärten, 8 Private Parklandschaft mit Teich, 9 "Wienerwald" Landschaftsschutzgebiet, 10 Hochleitengasse (Zufahrt von Hauptstraße), 11 Hochleitengasse, 12 Einfahrt Tiefgarage

Villa 4

Erdgeschoß / Parterre



Wohnnutzfläche EG: **85,7 m²**



Einbauelemente



Eichenboden



Keramikboden



Holzdielen Terrasse



Grünflächen



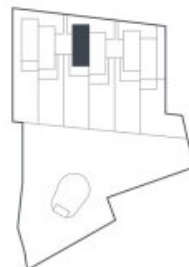
Granitsteine

1. Entrée 3,9 m²
2. WC 1,7 m²
3. Küche 9,0 m²
4. Speisekammer 3,6 m²
5. Wohnraum 67,5 m²
6. Terrasse mit Sonnensegel 36,1 m²
7. Garten 265,0 m²
8. Blaublühende Hortensien
9. Privatlift
10. Freistehende Stiege Zugang OG
11. Zugang UG
12. Kamin
13. Wäscherutsche
14. Zugang Atrium
15. Atrium



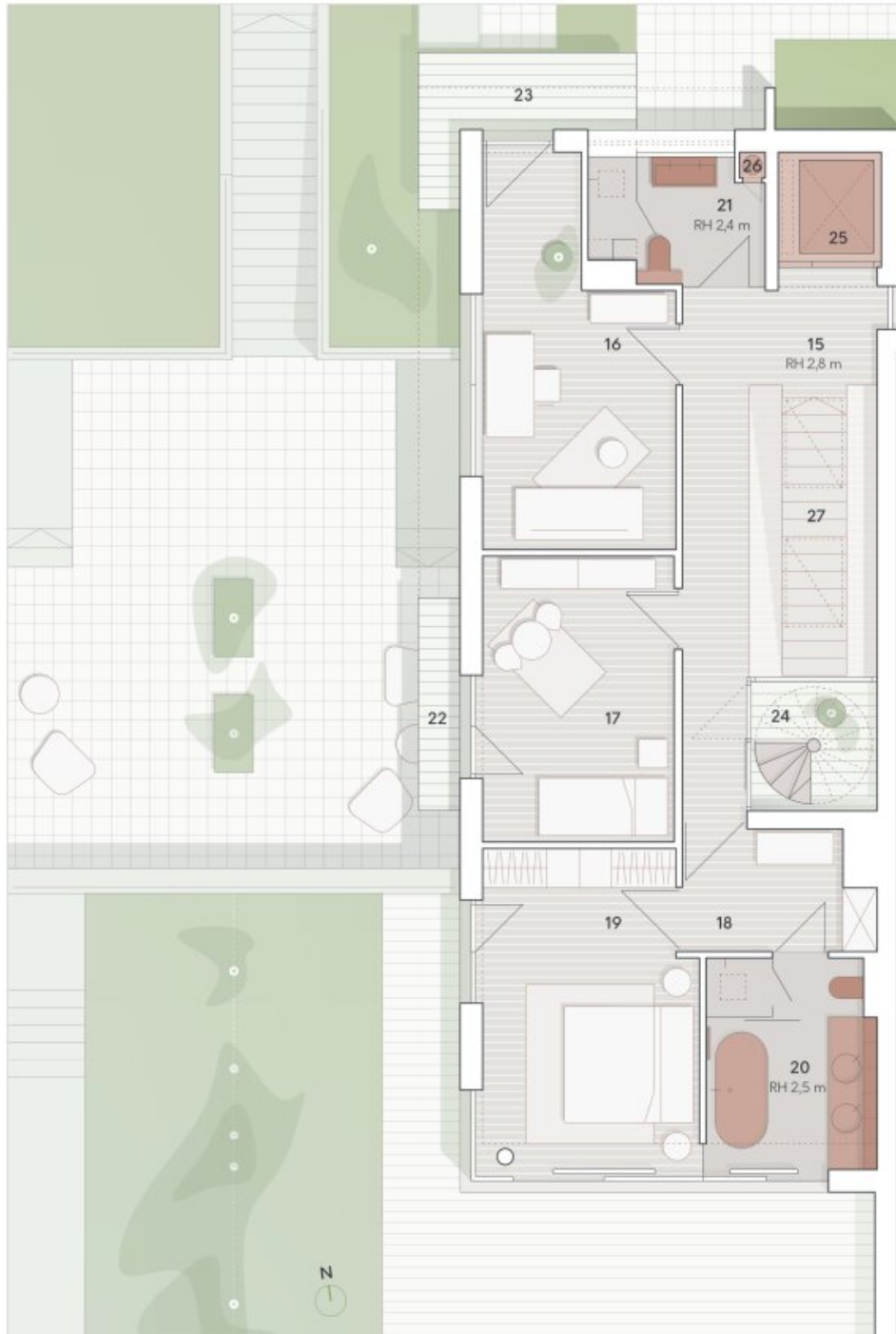
Villa 4

Obergeschoß



Wohnnutzfläche OG: **75,3 m²**

	Einbauelemente	15. Flur/Galerie	11,6 m²
	Eichenboden	16. Zimmer	15,4 m²
	Keramikboden	17. Zimmer	13,2 m²
	Holzdielen Terrasse	18. Schrankraum	5,3 m²
	Grünflächen	19. Zimmer	16,5 m²
	Granitsteine	20. Bad/WC	8,5 m²
		21. Bad/WC	4,8 m²
		22. Balkon	1,9 m²
		23. Balkon	4,6 m²
		24. Atrium	3,9 m²
		- Spindeltreppe	
		- Zugang Dachterrasse	
		25. Privatlift	
		26. Wäscherutsche	
		27. Luftraum über Erdgeschoß	

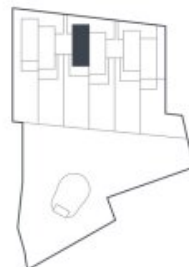


0 1 2 5m

IMMO GITH

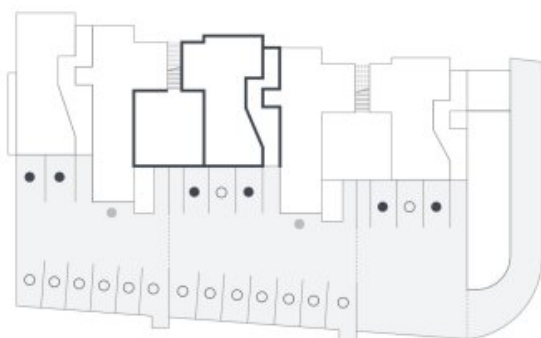
Villa 4

Untergeschoß



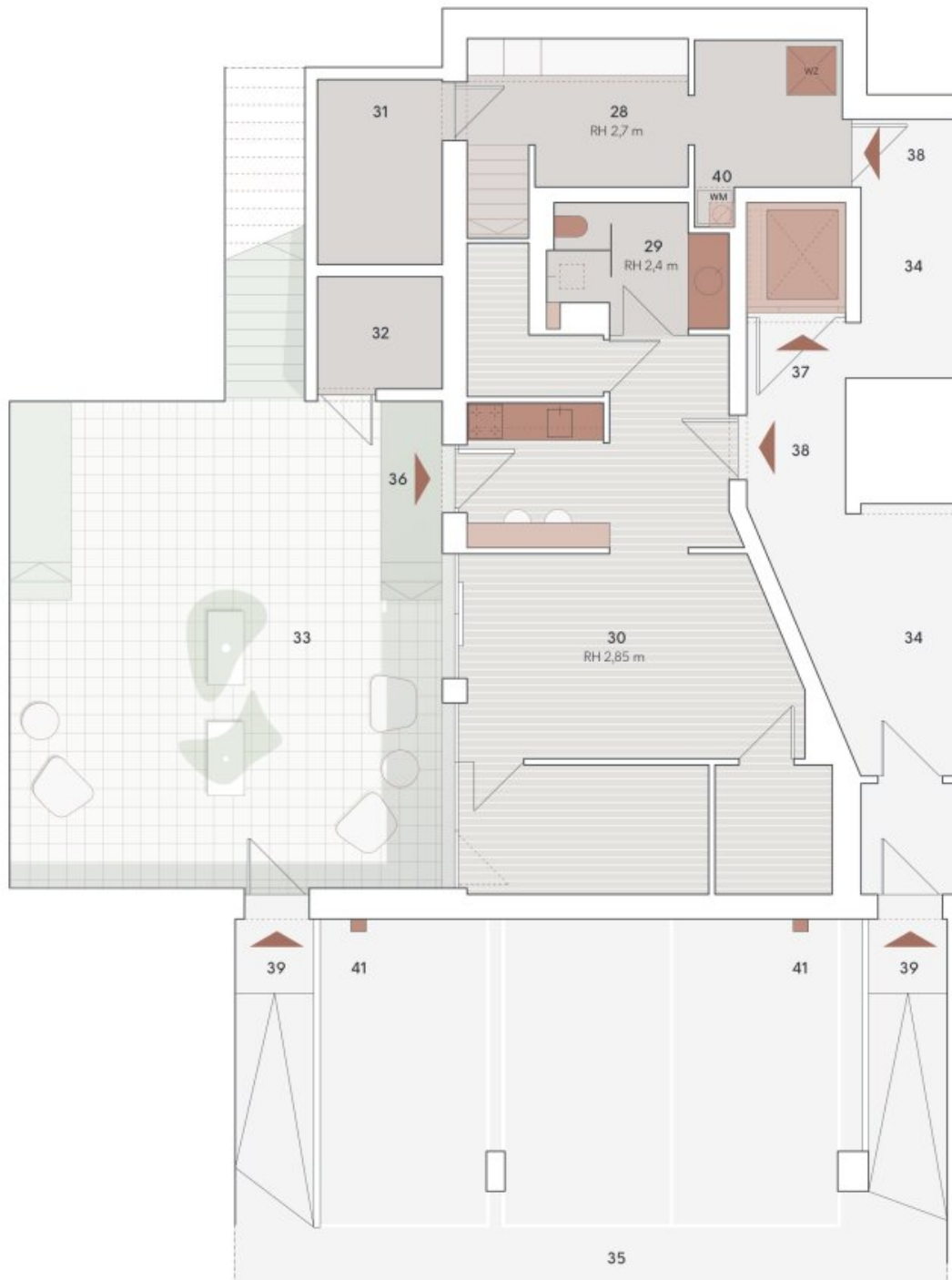
UG / Tiefgarage

Wohnnutzfläche UG: **72,0 m²**



28. Waschküche	13,1 m²
29. Bad/ WC	5,0 m²
30. Atelier/Büro	44,4 m²
31. AR	6,0 m²
32. AR	3,5 m²
33. Atrium	24,8 m²
34. Gang	
35. Garage	
36. Eingang - Atrium	
37. Privatlift	
38. Zugang - UG	
39. Zugang - Garage	
40. Wäscherutsche	
41. E-Ladestation	

- 15 Parkplätze
- 6 Parkplätze mit E-Ladestationen
- Fahrradstellplätze

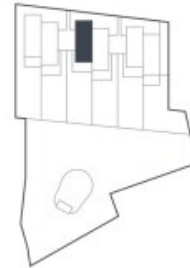


0 1 2 5m

IMMO GITH

Villa 4

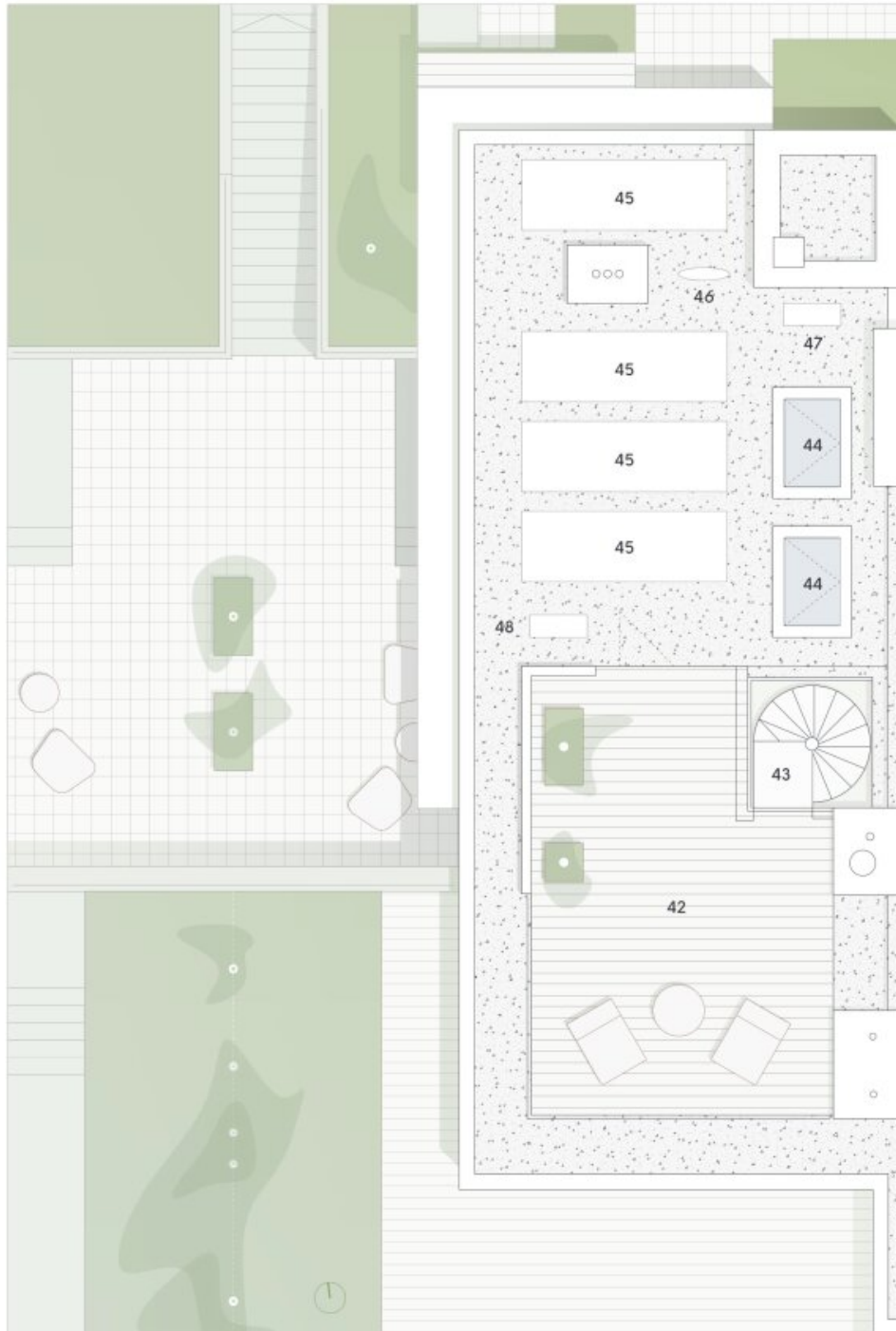
Dachdraufsicht / Dachterrasse



Nutzfläche DT: **29,5 m²**

	Einbauelemente
	Eichenboden
	Keramikboden
	Holzdielen Terrasse
	Grünflächen
	Granitsteine

42. Dachterrasse	29,5 m ²
43. Atrium/Treppe	
44. Flachdachfenster	
45. Photovoltaik - Anlage	
46. SAT - Anlage	
47. Klimaanlage	
48. Wärmepumpe	



Villen Gießhübl

Hochleitengasse 8-10, A-2372 Gießhübl

The logo for IMMO GITH features the company name in a blue, serif, all-caps font. Above the text is a stylized blue line graphic that resembles a mountain range or a series of connected peaks. The entire logo is framed by two thin, horizontal blue lines, one above and one below the text.

IMMO GITH

Objektbeschreibung

MODERN VILLA WITHIN A VILLA ENSEMBLE – LAREN LIVING – WITH UNIQUE FAR-REACHING VIEWS IN GIESSHÜBL

Highlights:

6 villas, first occupancy / completion: November 2020, living space from 170 to 256 m², self-contained annex apartments / offices / studios with separate entrances and an attractive atrium, generous terraces and roof terraces with panoramic views, private gardens of approx. 300 m², 2,500 m² of private parkland with a pond, wellness and fitness area, 21 parking spaces (6 with EV charging stations) in an 800 m² private underground car park. Garden and cleaning services included.

(No dogs allowed.)

<https://www.instagram.com/larenliving/>

<https://www.larenliving.at/tour/>

<https://www.larenliving.at/film/>

Property Details:

- Total living and usable space: approx. 233 m²
- Rooms: 5
- Bathrooms: 3
- WCs: 4 (2 separate)
- Kitchens: 2
- Pantry: 1
- Laundry room with laundry chute: 1

- Entrance hall: 1
- Walk-in wardrobe: 1
- Terraces: 3
- Storage rooms: 2
- Balconies: 2
- Private passenger lift within the villa: 1
- Office / studio: 1 (separate apartment with its own entrance!)
- Underground car park: 2 parking spaces with 1 EV charging station
- Plot size: approx. 5,000 m²
- Private garden: 265 m²
- Extensive parkland with pond
- Year of construction / completion: November 2020

Communal Areas:

Extensive parkland shared by all residents, with a pond and ancient oak and maple trees, a wellness and fitness area, and an 800 m² underground car park.

Services Included:

Hedge trimming in the private gardens, maintenance of the front gardens and the park, and cleaning of the underground car park and the wellness and fitness area.

Living by the Nature Park:

At around 400 m above sea level, Gießhübl is the highest wine-growing village in Lower Austria. It lies on the edge of the Föhrenberge nature reserve in Vienna's southern commuter belt. The village combines a unique natural landscape with urban infrastructure: local shopping (Billa), restaurants, Heurigen (traditional wine taverns), doctors, beauty and therapy services, a pharmacy, a kindergarten, a primary school (school partnership with Maria Enzersdorf), a private primary school, after-school care, a bank, a post office and more. It also has its own motorway access and good bus connections to Vienna, Liesing and Mödling.

Technical Features:

- Underfloor heating and hot water via heat pump
- Photovoltaic system
- Air conditioning
- Satellite TV
- Electronic external blinds
- Large triple-glazed glass fronts
- Fitted kitchens with all appliances (induction hob, oven, steam oven, microwave, fridge-freezer, dishwasher)
- Chimney connection for a fireplace
- Private garden with automatic irrigation

- Electronically controlled sun sails
- Heated underground car park ramp

Costs:

- Total rent: € 4.850,-- per month (excl. electricity and water)
- 2 underground parking spaces (1 with EV charging station is included in the total rent!)
- Deposit: 9 months' rent, provided as an independent (abstract) bank guarantee
- Commission: € 0
- Fixed lease term: 5 years

I look forward to showing you your new luxury villa.

Roland Gith: +43 676 938 14 29 or office@immo-gith.at

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <3.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap