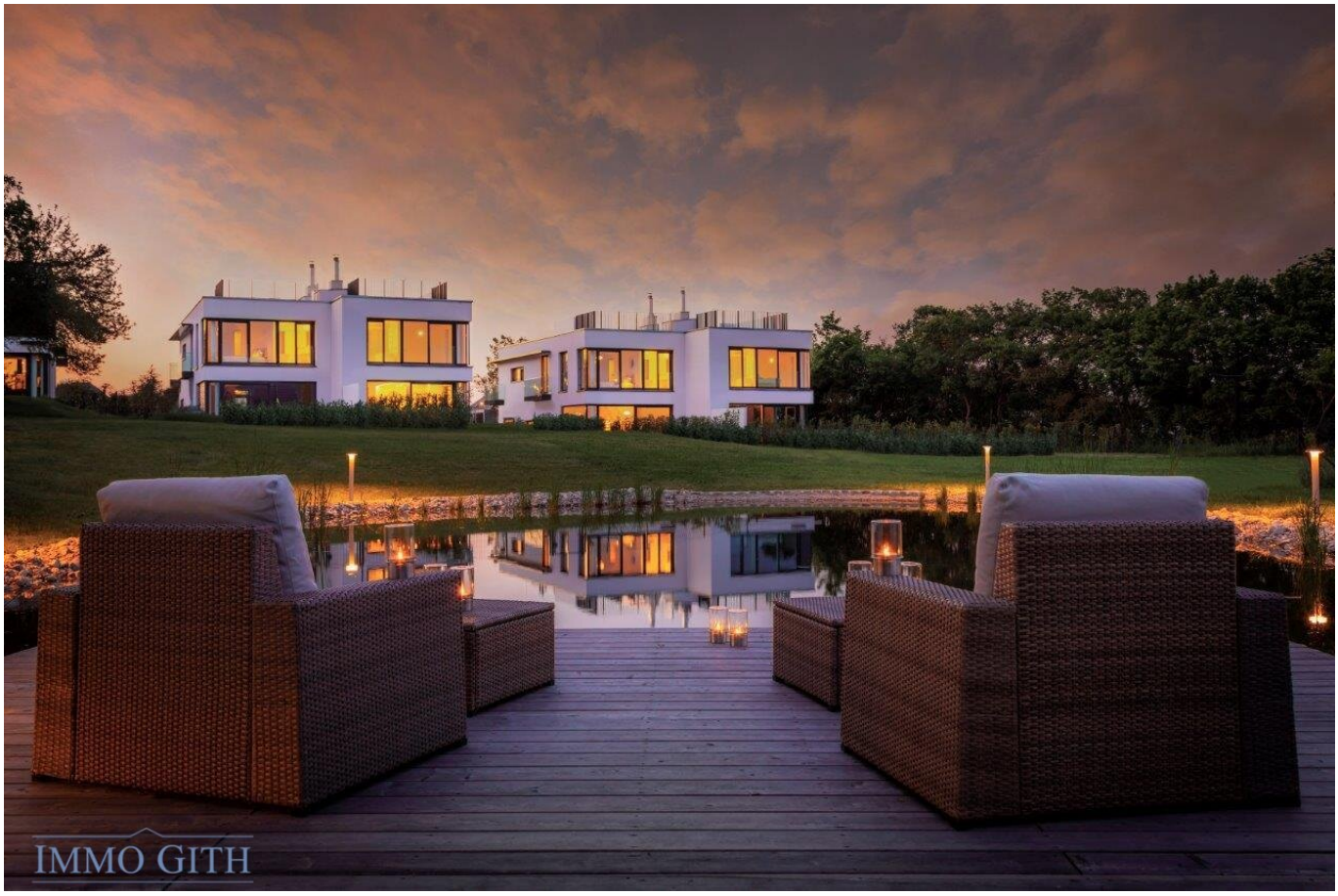
MODERN VILLA WITHIN A VILLA ENSEMBLE – LAREN LIVING – WITH UNIQUE FAR-REACHING VIEWS IN GIESSHÜBL



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

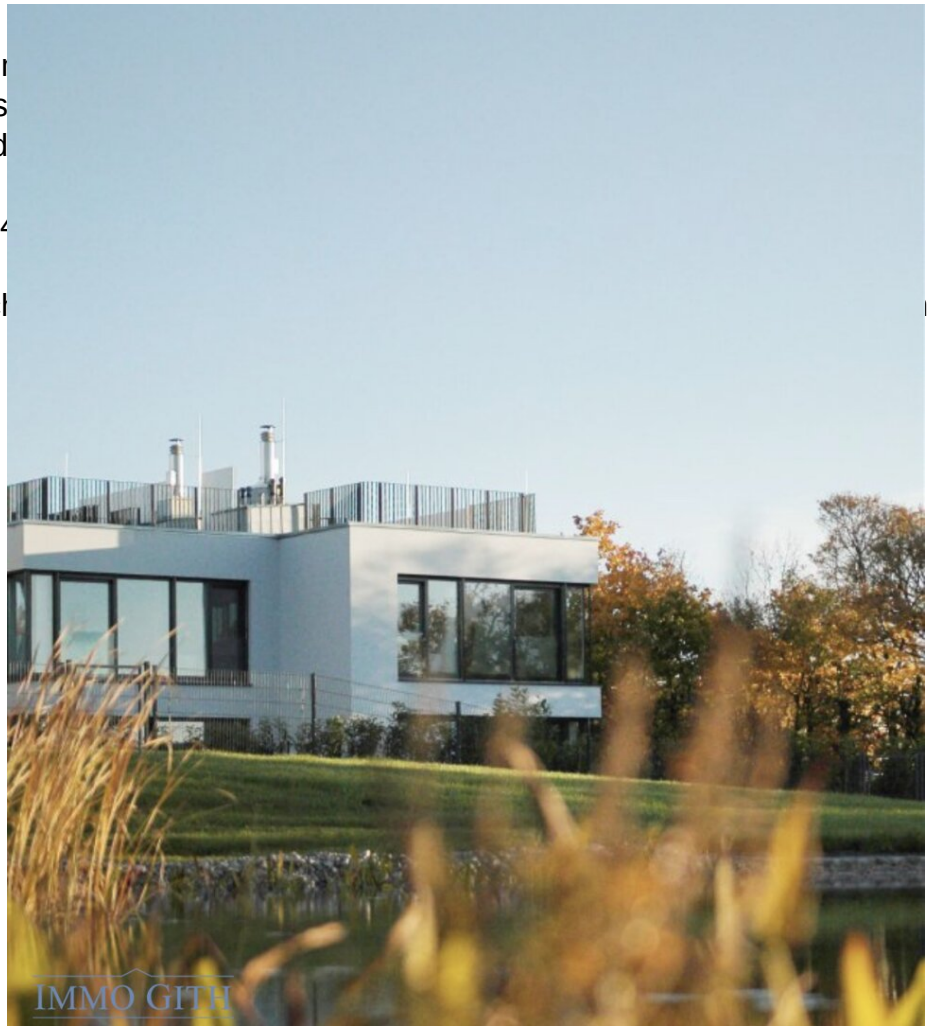


Roland Gith

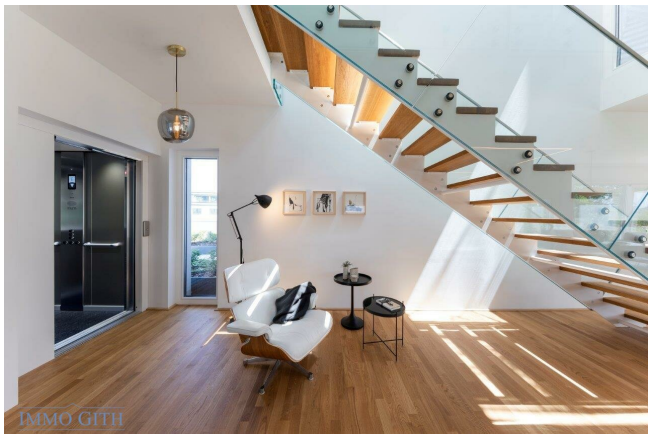
IMMO-GITH Gr
Kriegsherrgass
2380 Perchtold

T +436769381

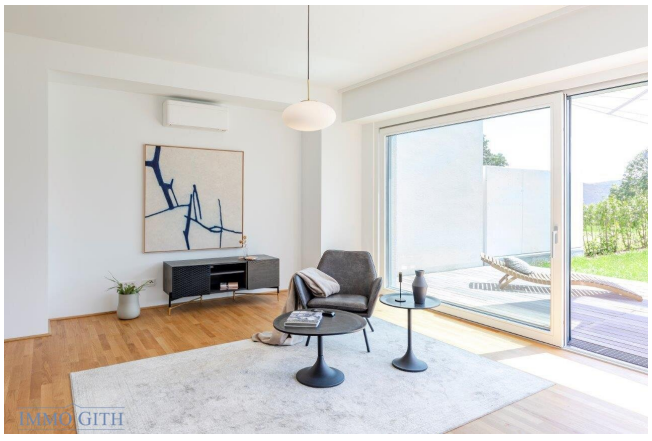
Gerne stehe ich zur Verfügung.

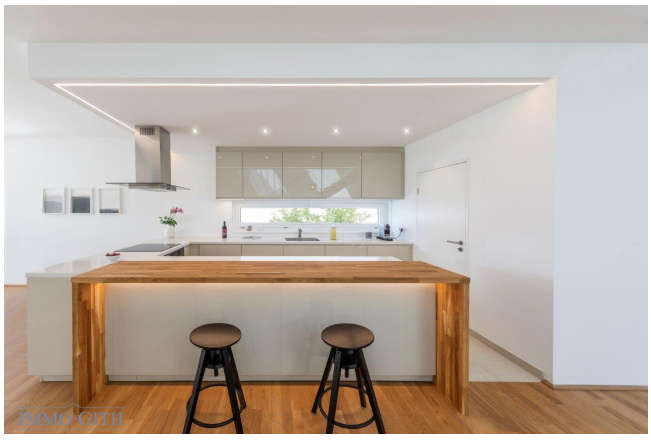




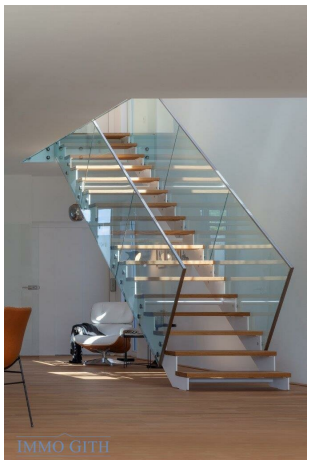


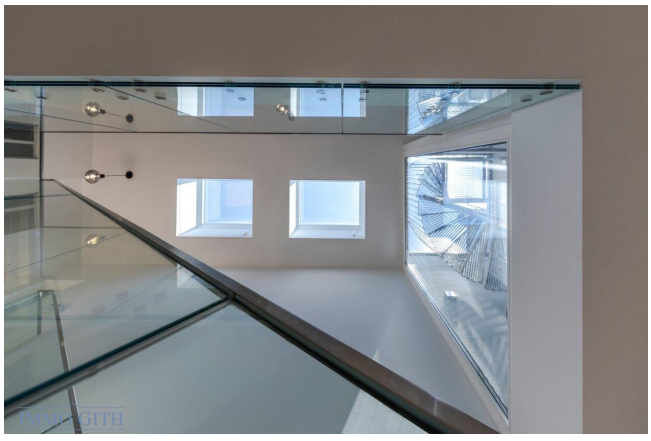

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH








IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

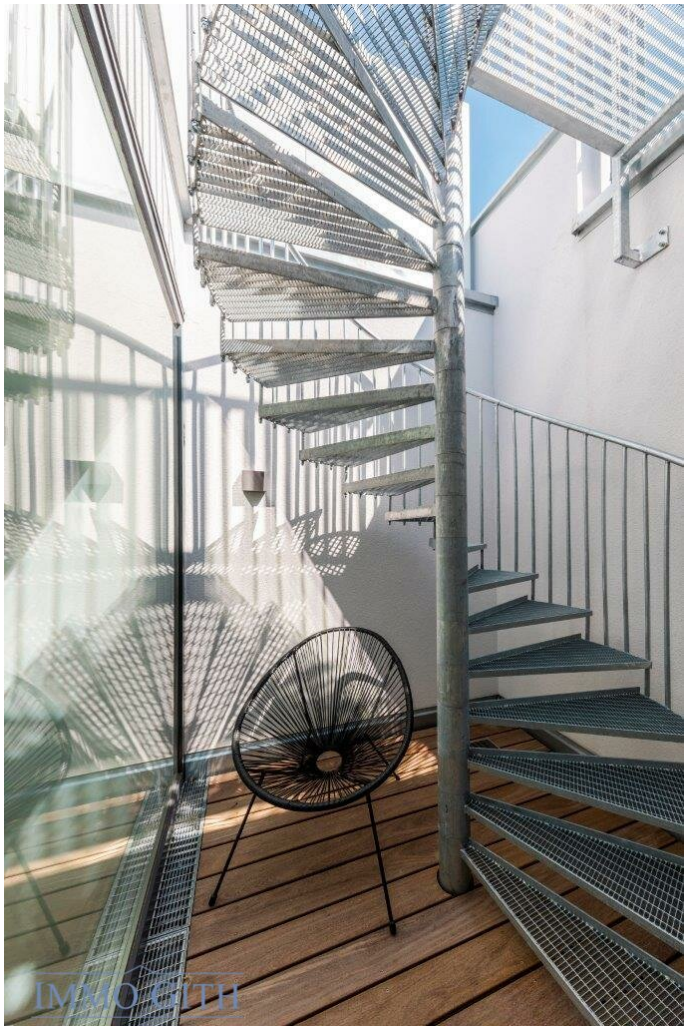

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

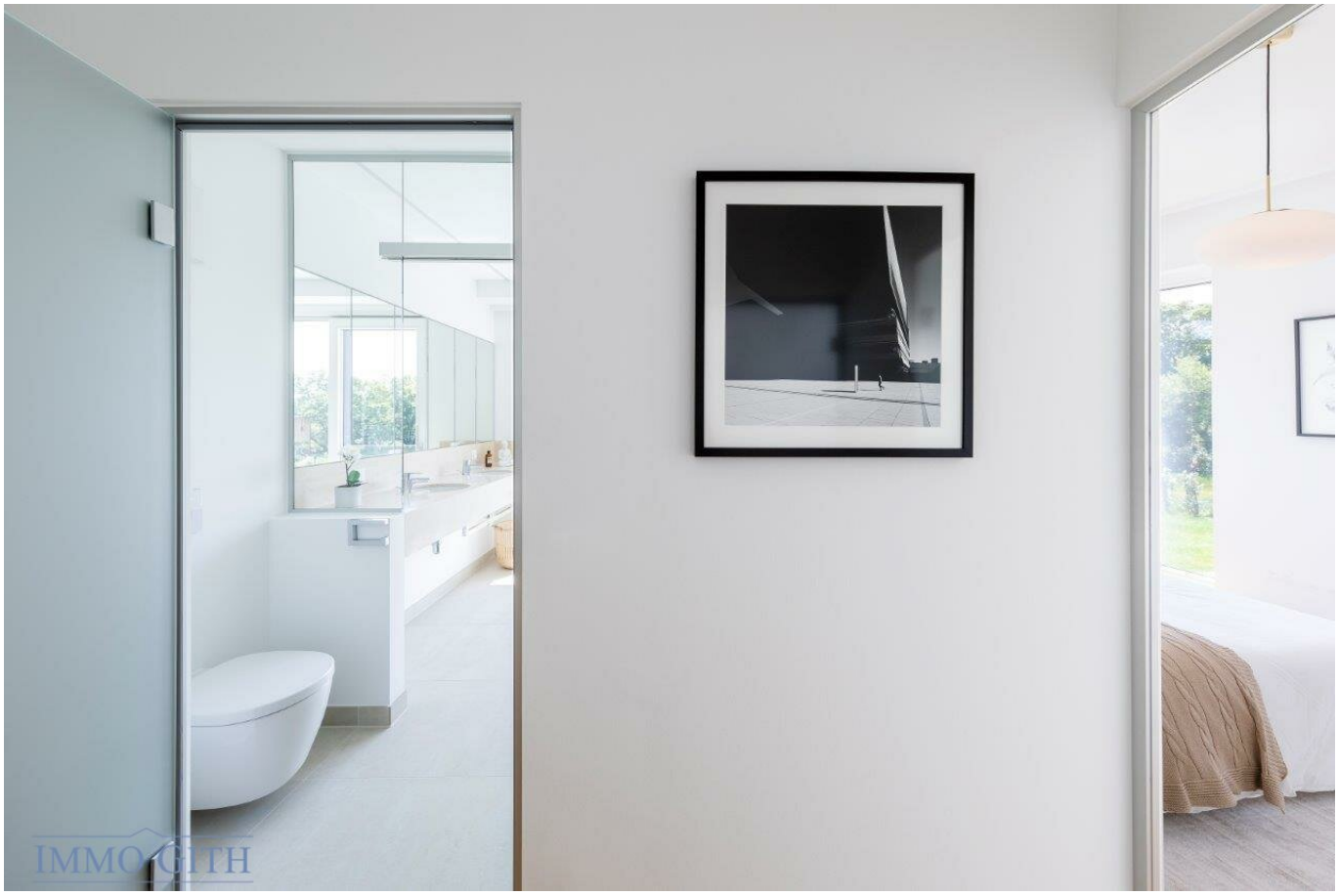

IMMO GITH


IMMO GITH

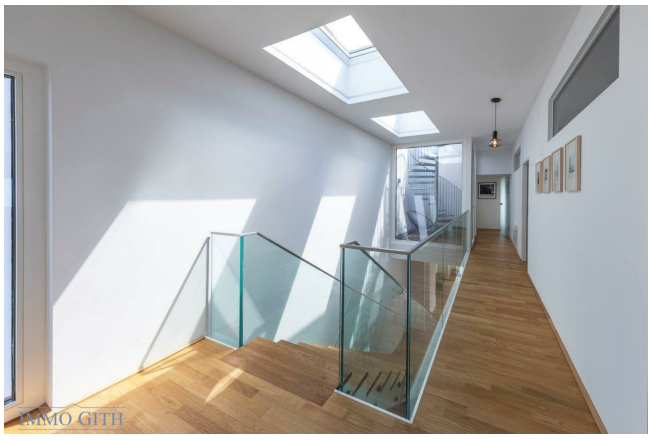







IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

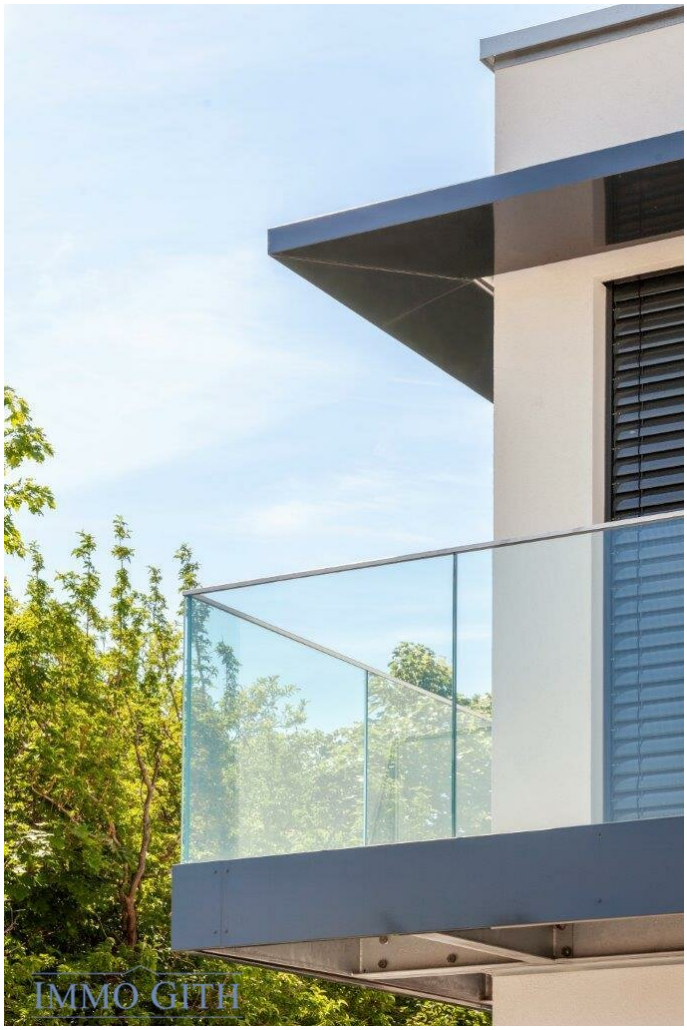

IMMO GITH


IMMO GITH

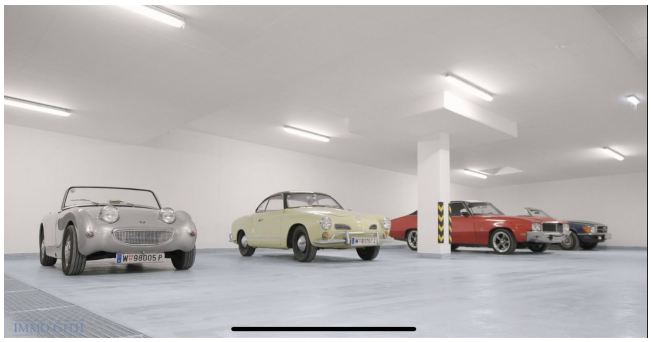




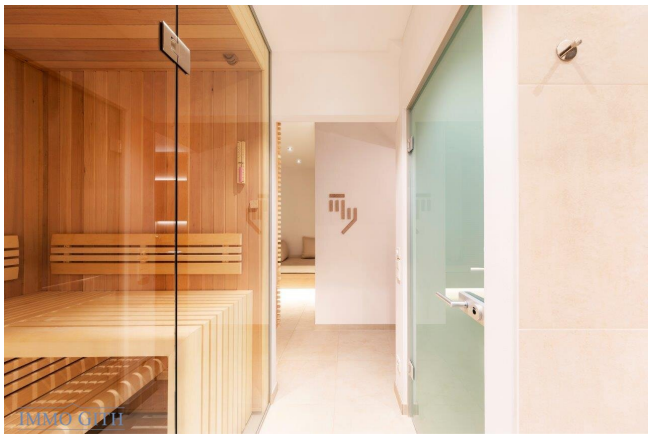


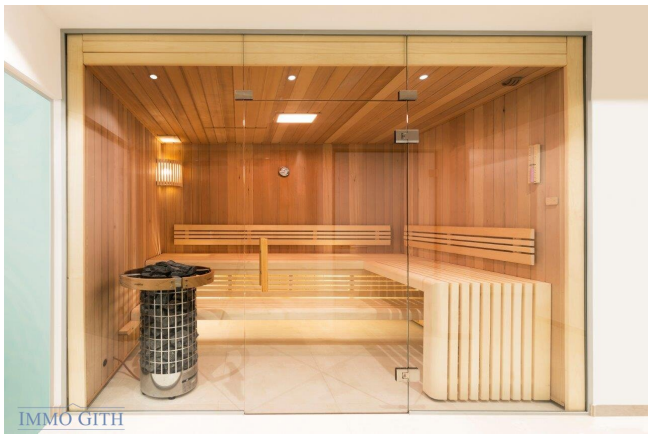

IMMO GITH

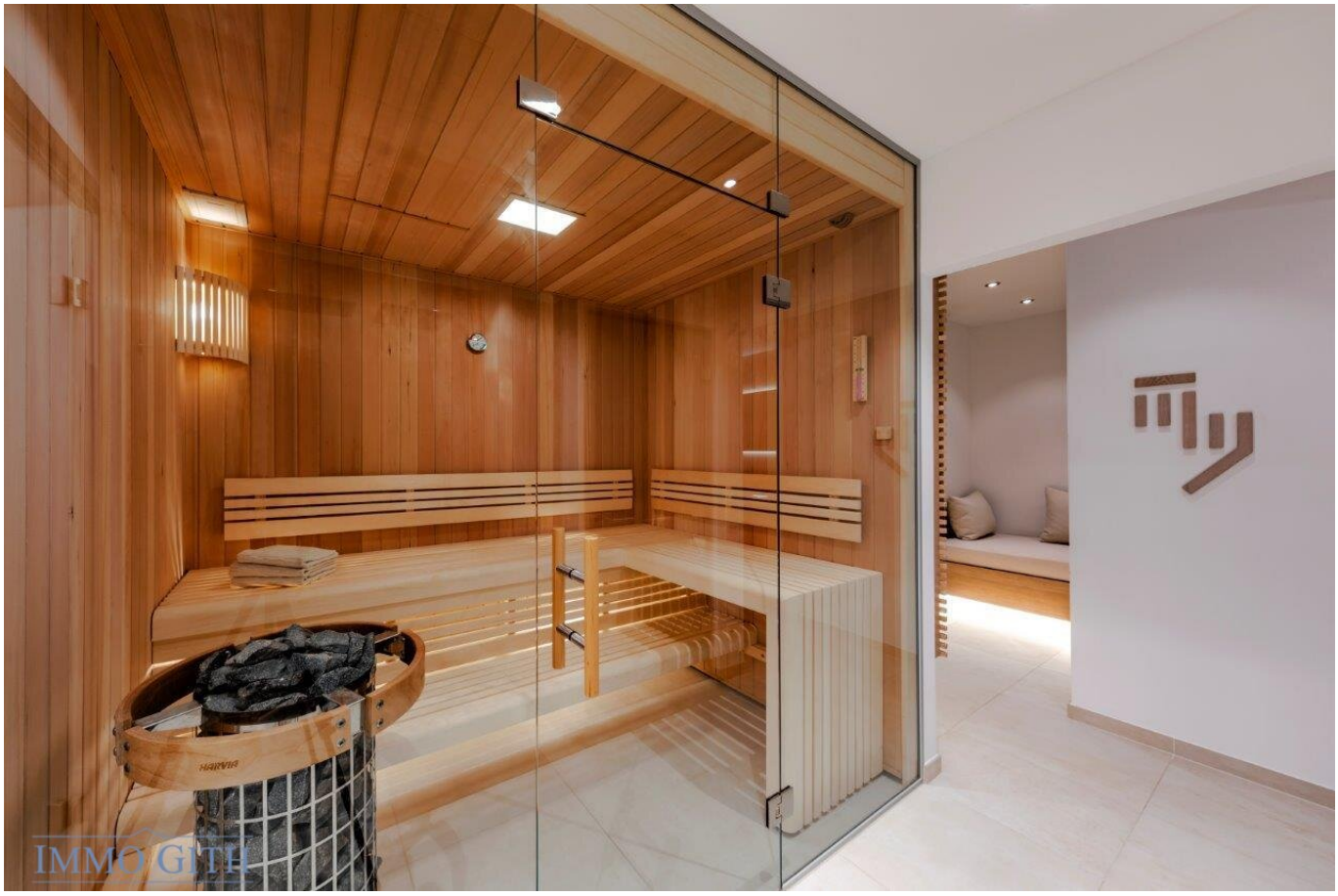


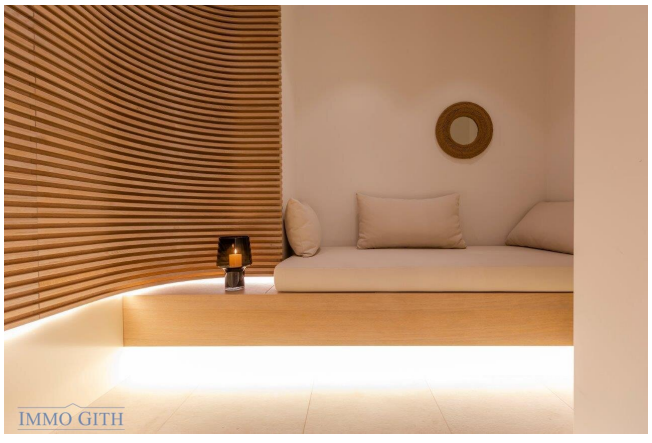

IMMO GITH

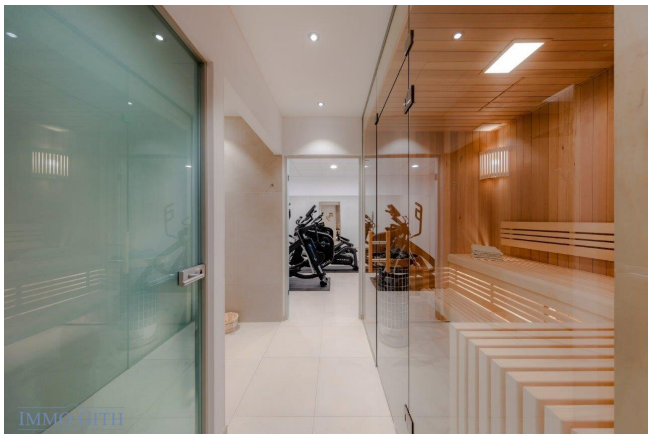

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

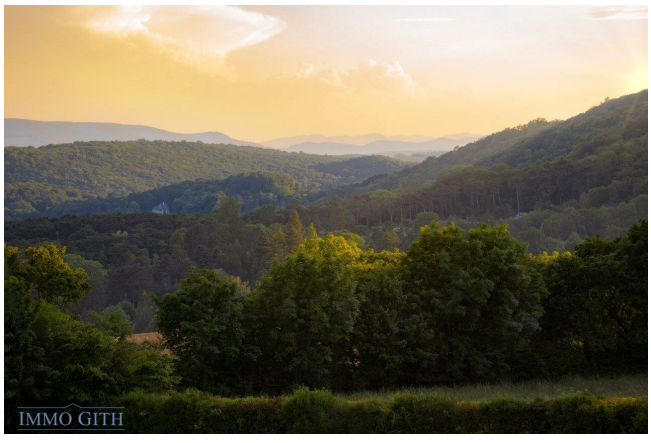




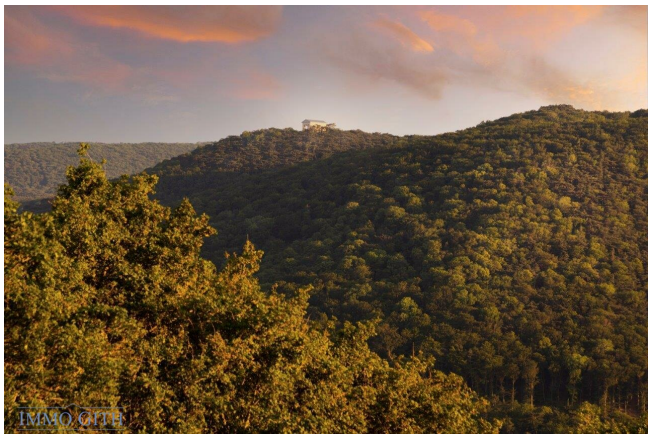


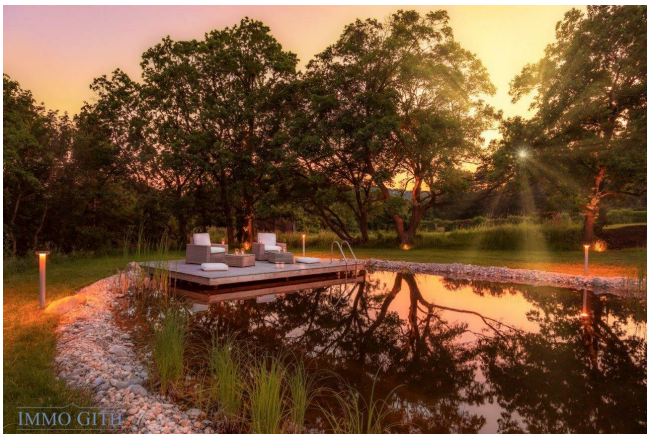

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

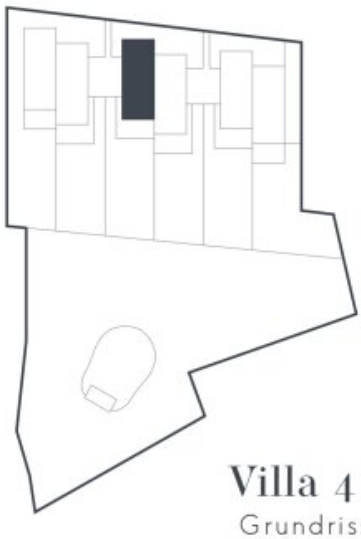

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

Villen Gießhübl

Eine Luxusimmobilie im Grünen mit einzigartigem Fernblick



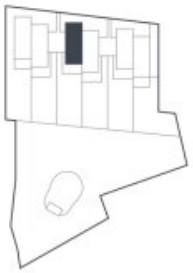
Villa 4

Grundrisse

IMMO GITH

Villa 4

Projektbeschreibung



Wohnnutzfläche gesamt: **233 m²**

Privat-Lift:	1	Grundstücksgröße	**ca. 5.000 m²**
Tiefgarage:	**2 Parkplätze** - eine E-Tankstelle (bis zu 10 Parkplätze möglich)	Eigengarten:	**265 m²**
		Parklandschaft:	**ca. 2.500 m²**

Raumaufteilung

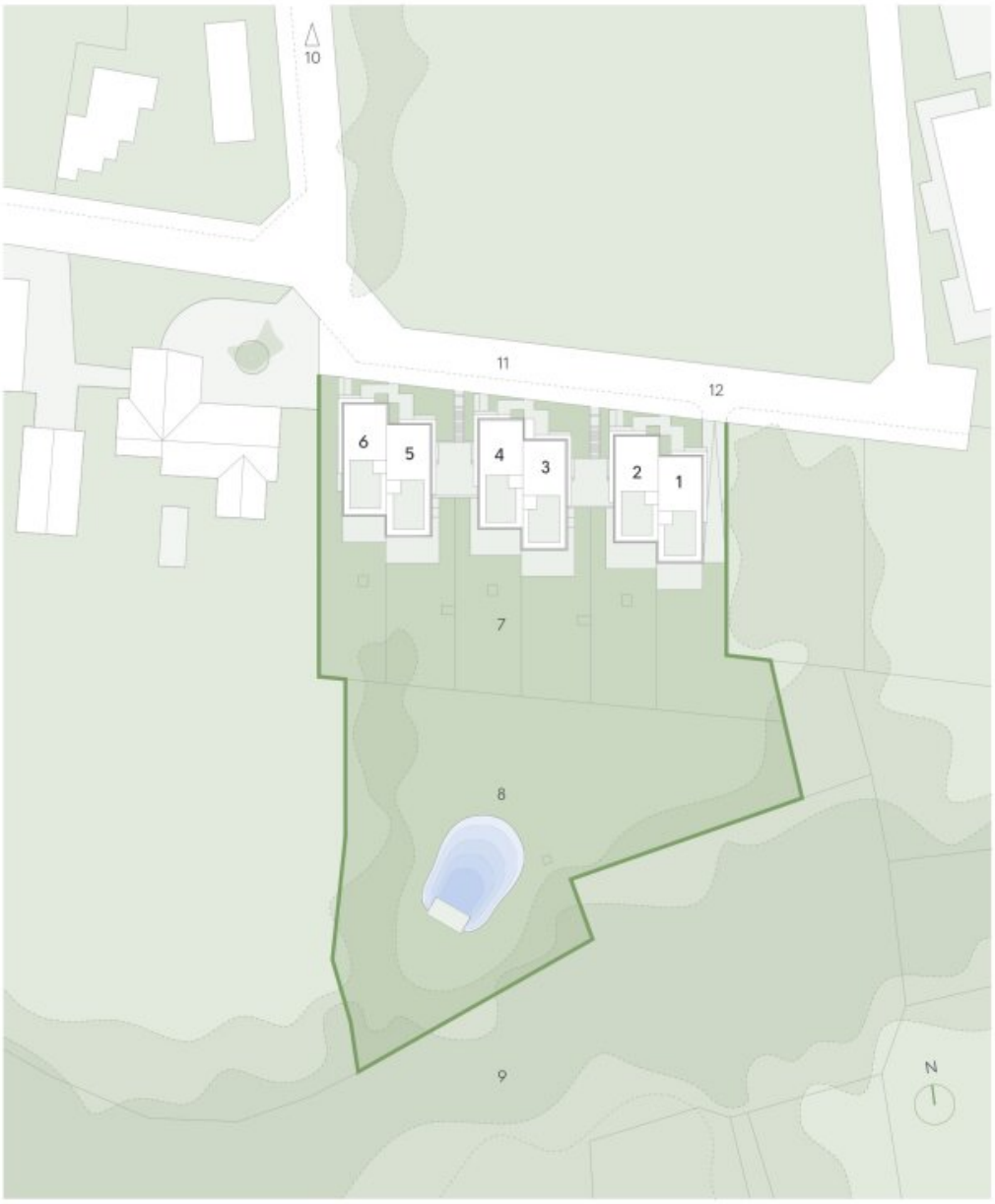
Zimmer:	6	Waschküche mit	
Entrée:	1	Wäscherutsche:	1
Schrankraum:	1	Abstellraum:	2
Küche:	2	Terrassen:	3
Speisekammer:	1	Balkon:	2
Badezimmer:	3		
WC:	4 (2 separat)	Einliegerwohnung/Büro/Atelier:	1

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.

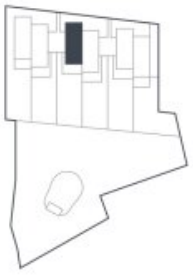


Lageplan : 1-6 Villen, **7** Eigengärten, **8** Private Parklandschaft mit Teich, **9** "Wienerwald" Landschaftsschutzgebiet, **10** Hochleitengasse (Zufahrt von Haupstraße), **11** Hochleitengasse, **12** Einfahrt Tiefgarage

IMMO GITH

Villa 4

Erdgeschoß / Parterre

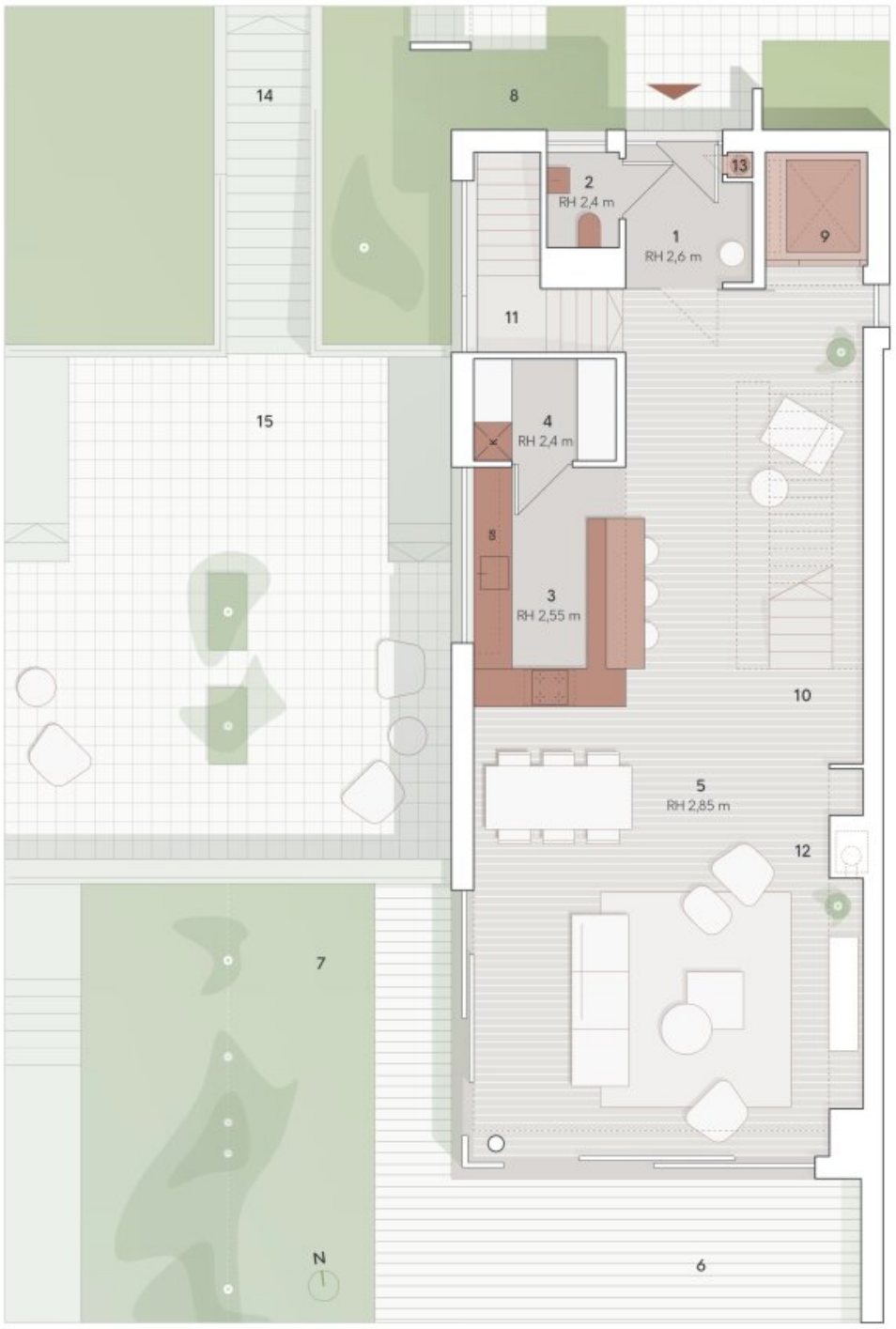


Wohnnutzfläche EG: **85,7 m²**

- 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	265,0m²

8. Blaublühende Hortensien
9. Privatlift
10. Freistehende Stiege Zugang OG
11. Zugang UG
12. Kamin
13. Wäscherutsche
14. Zugang Atrium
15. Atrium

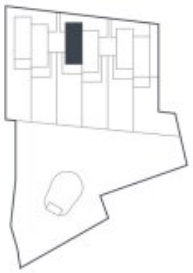


0 1 2 5m

IMMO GITH

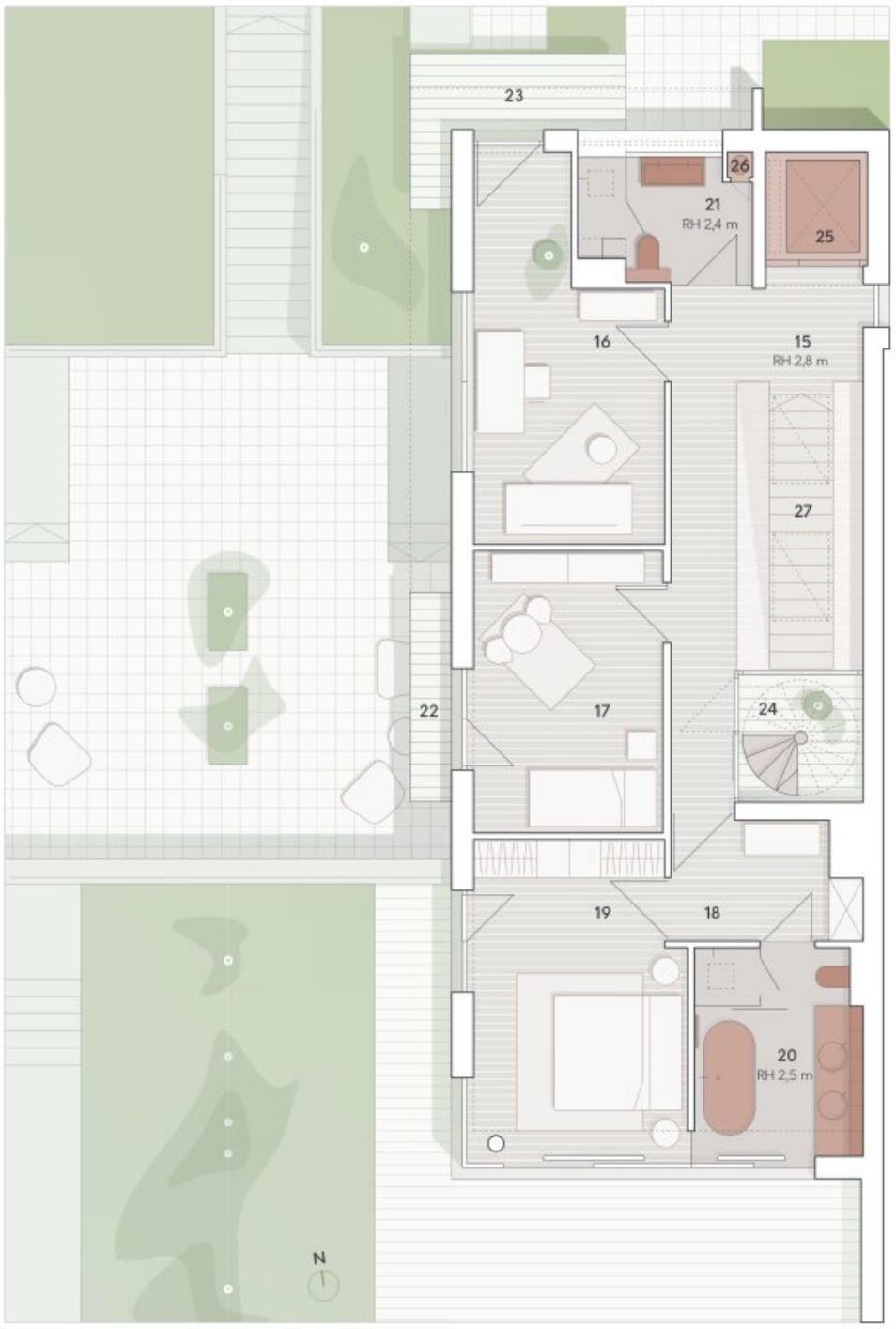
Villa 4

Obergeschoß



Einbauelemente	
Eichenboden	
Keramikboden	
Holzdielen Terrasse	
Grünflächen	
Granitsteine	

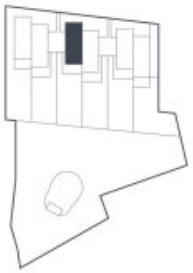
	Wohnnutzfläche OG:	**75,3 m²**
15.	Flur/Galerie	11,6 m²
16.	Zimmer	15,4 m²
17.	Zimmer	13,2 m²
18.	Schrankraum	5,3 m²
19.	Zimmer	16,5 m²
20.	Bad/WC	8,5 m²
21.	Bad/WC	4,8 m²
22.	Balkon	1,9 m²
23.	Balkon	4,6 m²
24.	Atrium	3,9 m²
-	Spindeltreppe	
-	Zugang Dachterrasse	
25.	Privatlift	
26.	Wäscherutsche	
27.	Luftraum über Erdgeschoß	



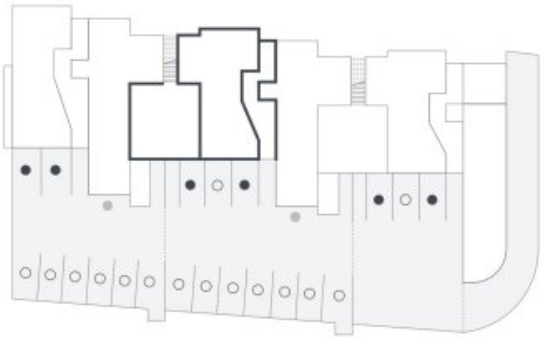
IMMO GITH

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

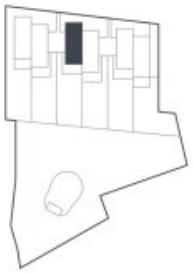


0 1 2 5m

IMMO GITH

Villa 4

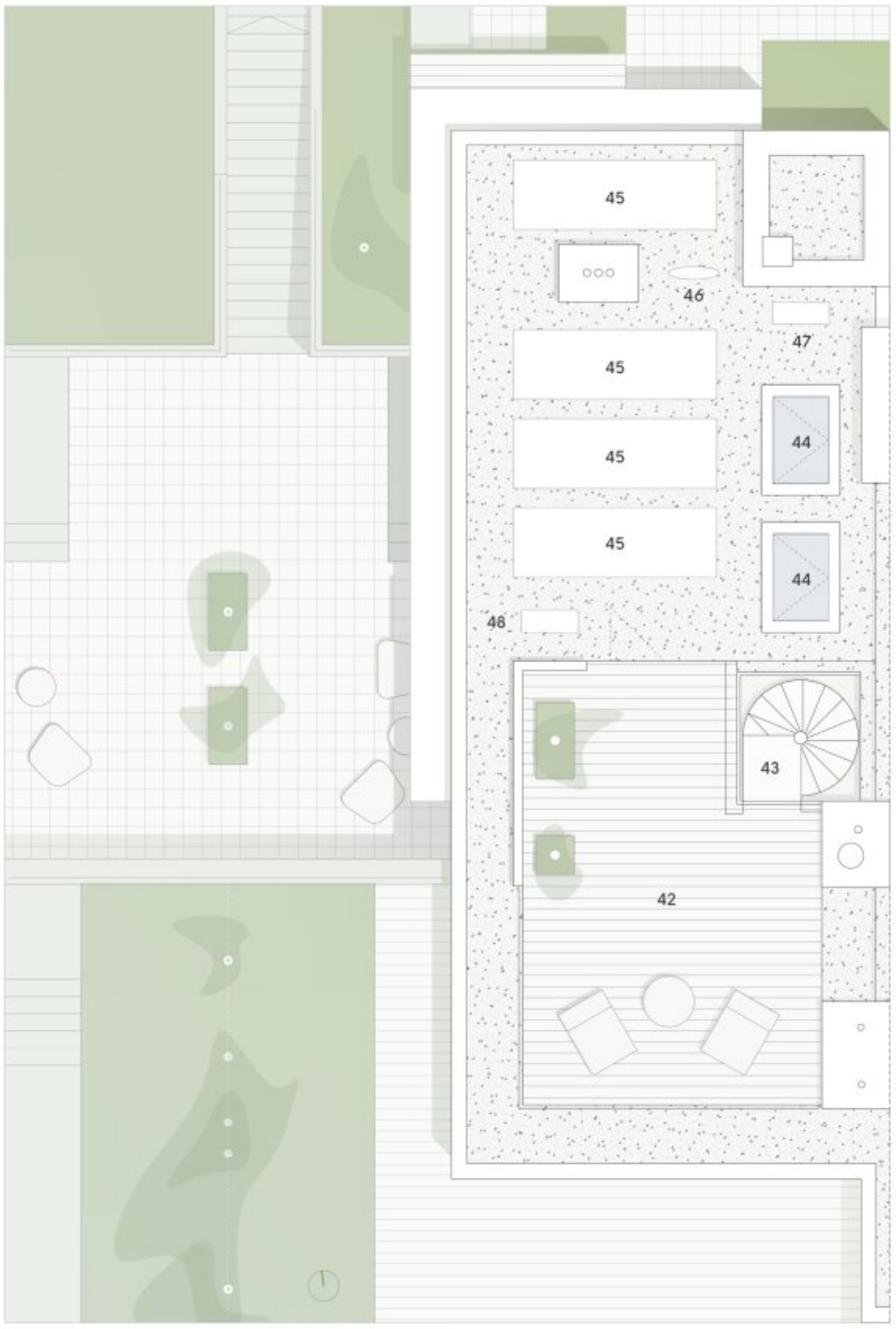
Dachdraufsicht / Dachterrasse



Nutzfläche DT:	**29,5 m²**
42. Dachterrasse	29,5 m²

- Einbauelemente
- Eichenboden
- Keramikboden
- Holzdielen Terrasse
- Grünflächen
- Granitsteine

43. Atrium/Treppe
44. Flachdachfenster
45. Photovoltaik - Anlage
46. SAT - Anlage
47. Klimaanlage
48. Wärmepumpe



IMMO GITH

Villen Gießhübl

Hochleitengasse 8-10, A-2372 Gießhübl

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