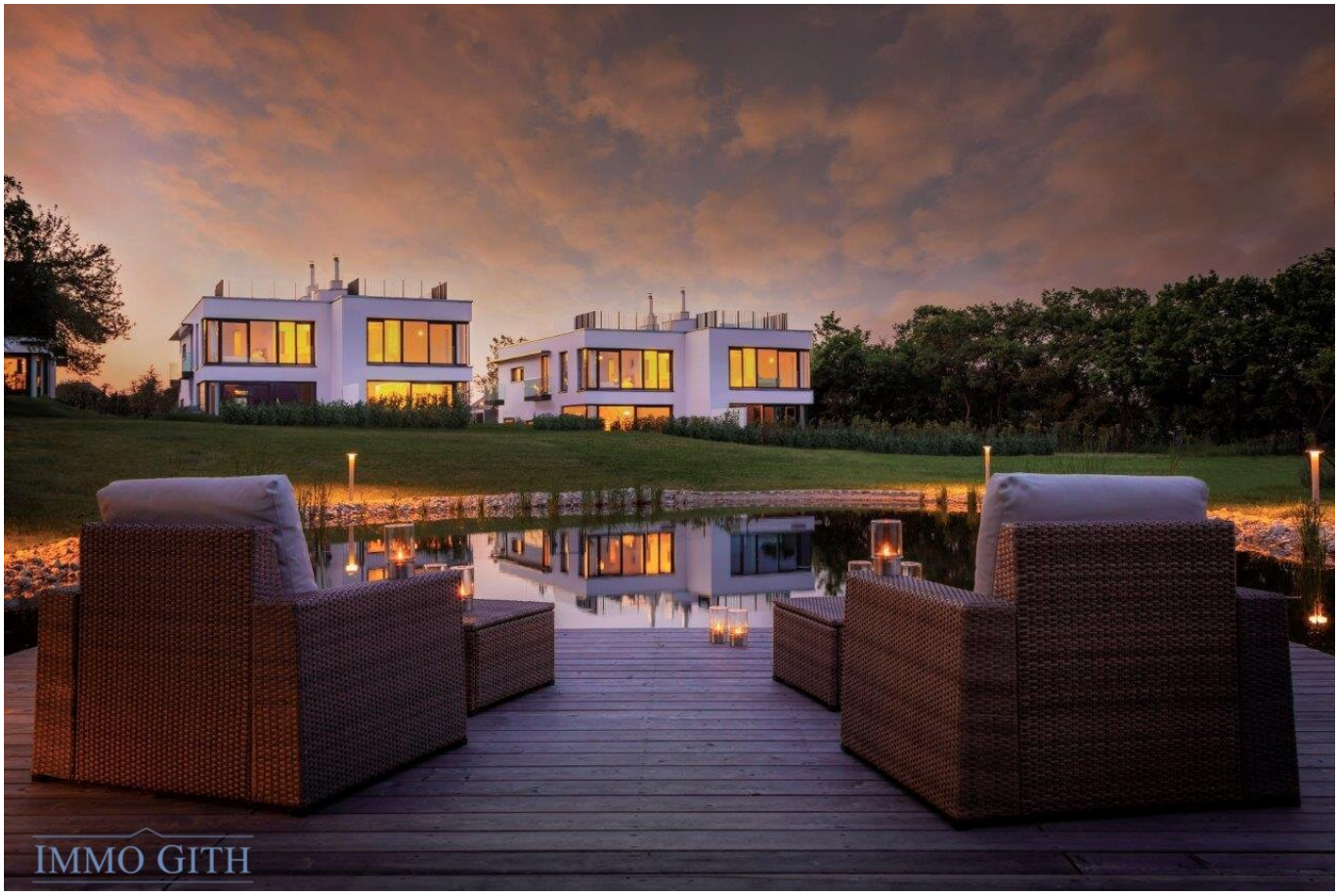
Moderne Villa in Gießhübl mit einzigartigem Fernblick und Tiefgarage (E-Tankstelle) zu mieten!



Objektnummer: 338618849

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

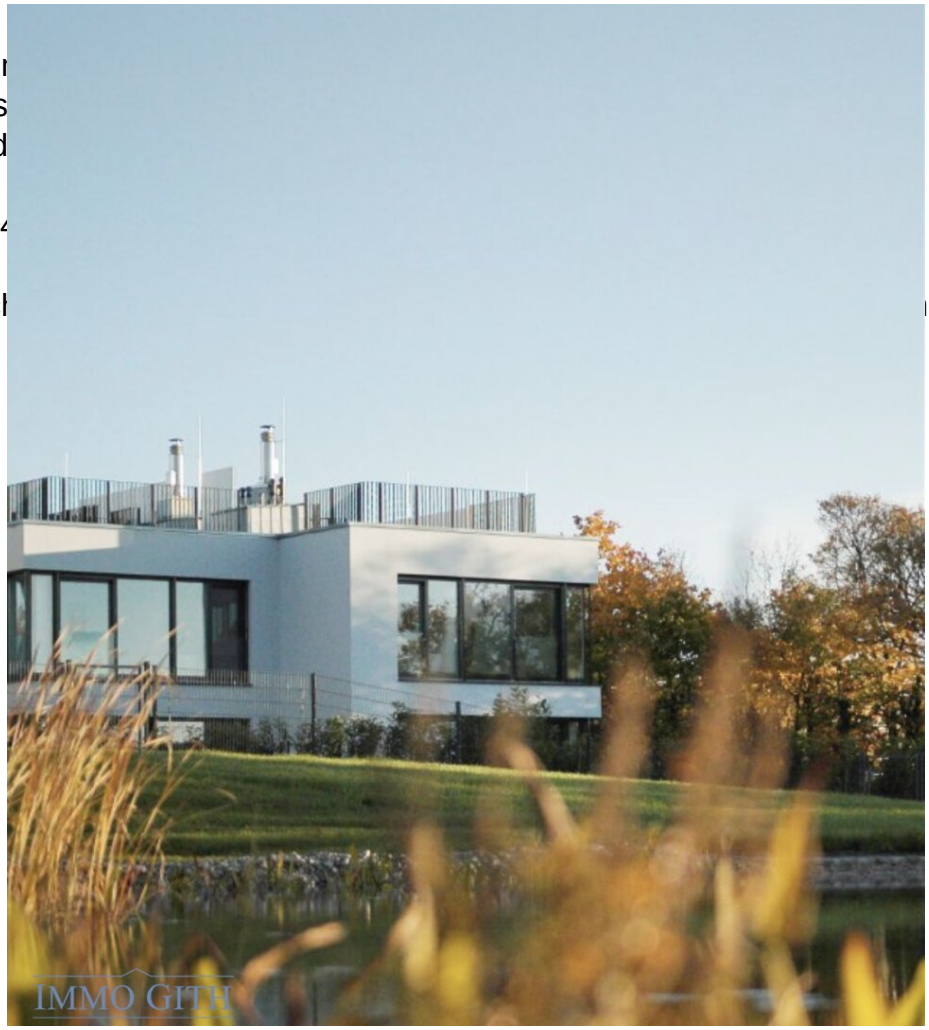


Roland Gith

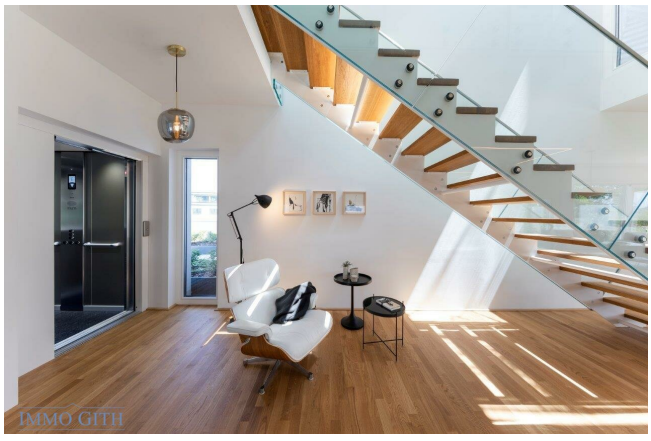
IMMO-GITH Gr
Kriegsherrgass
2380 Perchtold

T +436769381

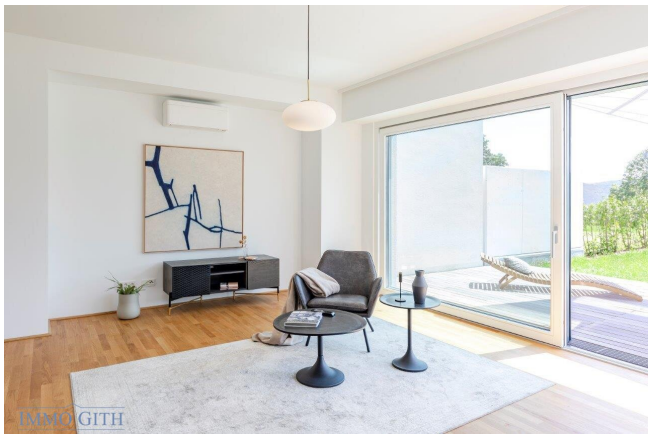
Gerne stehe ich zur Verfügung.

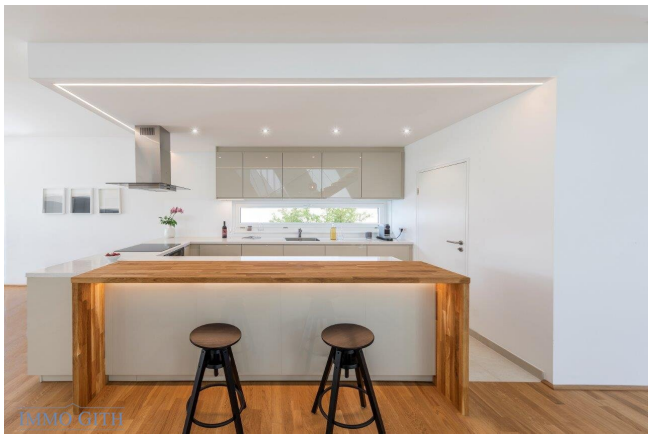




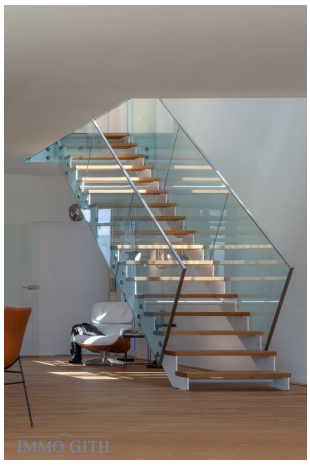


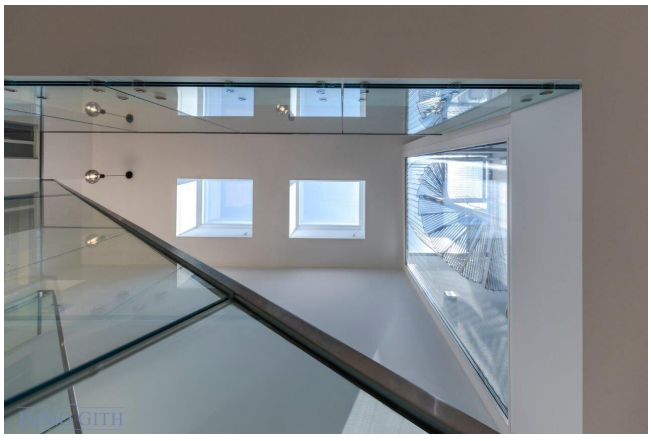

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH








IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

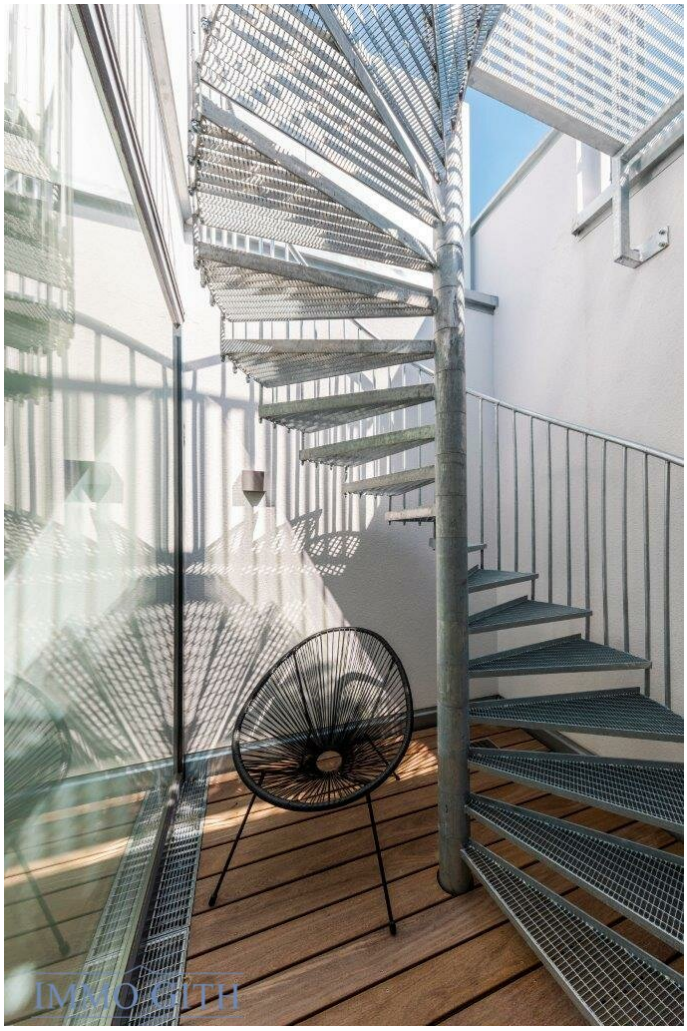

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

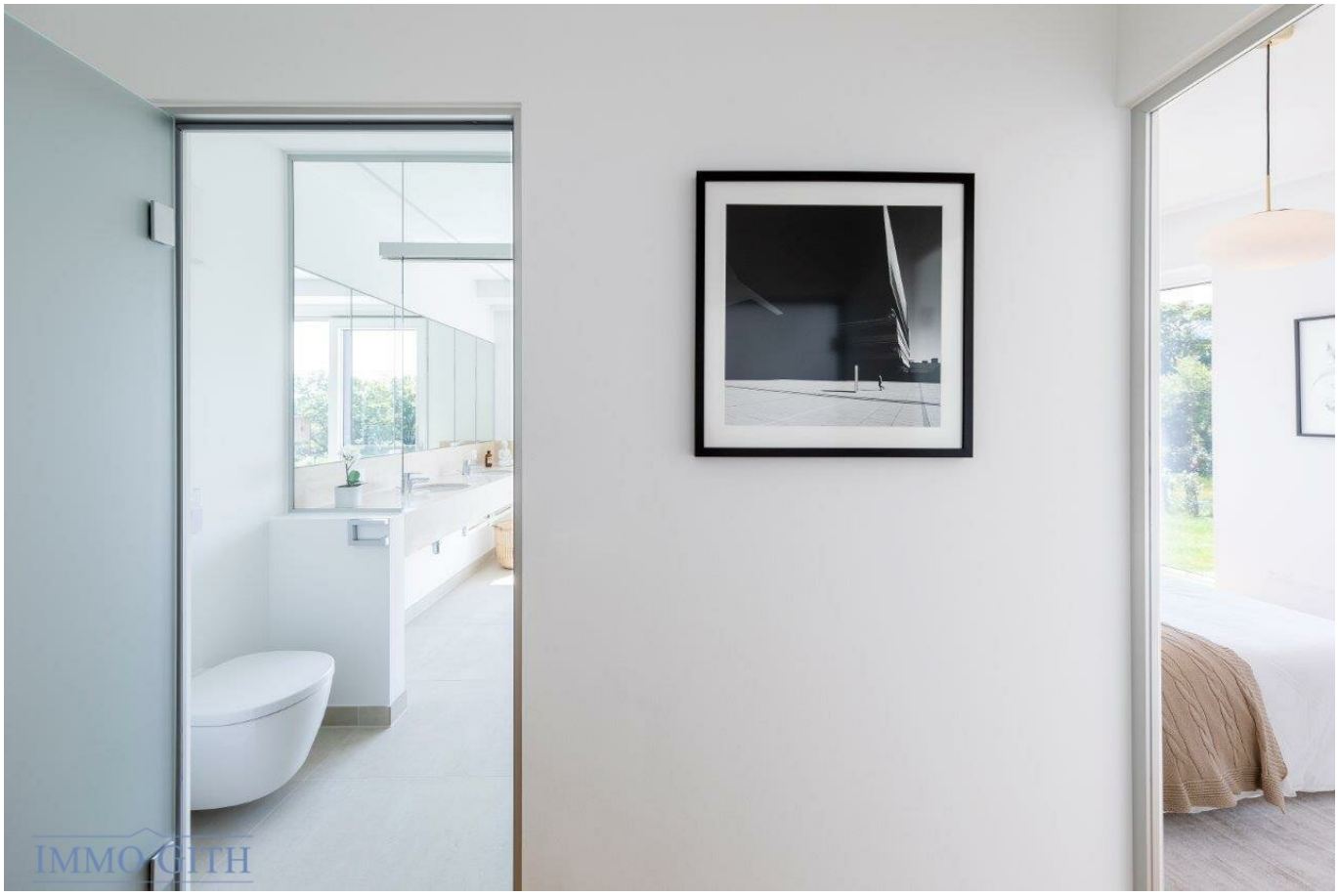

IMMO GITH


IMMO GITH

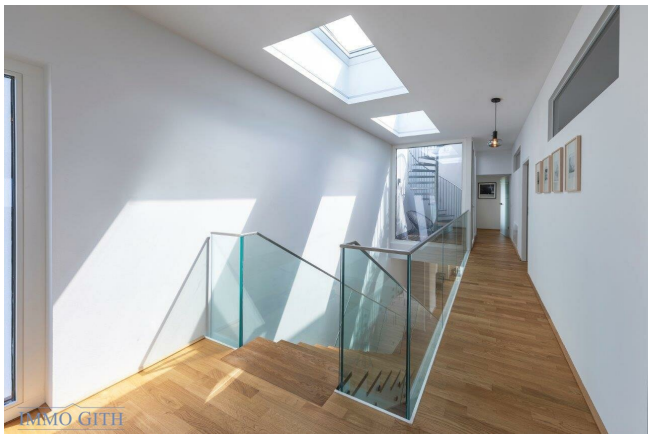







IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

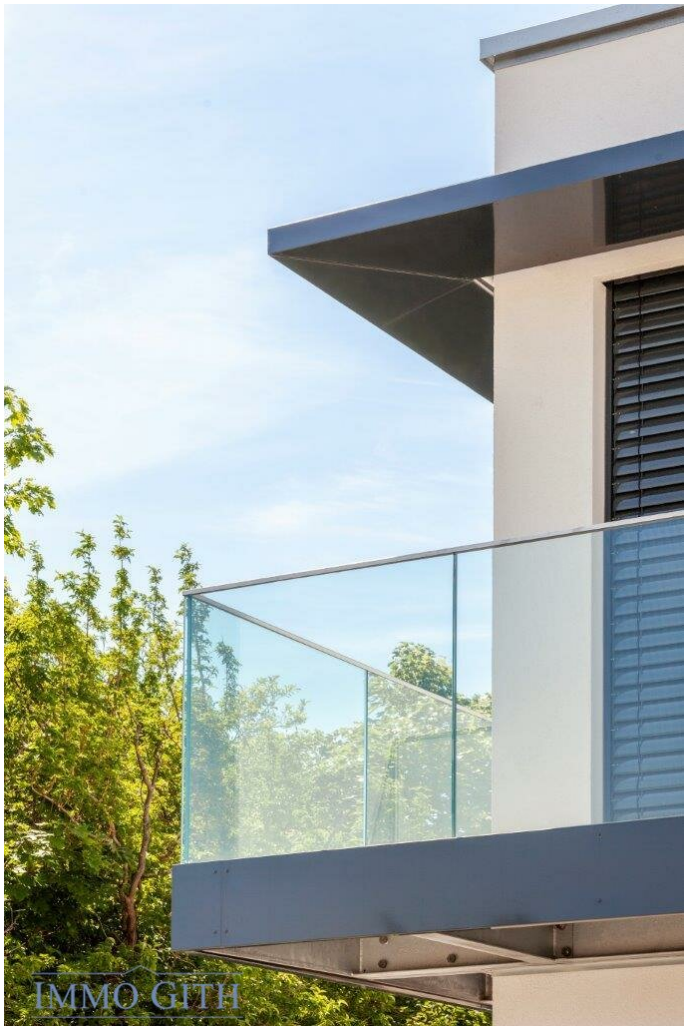

IMMO GITH


IMMO GITH

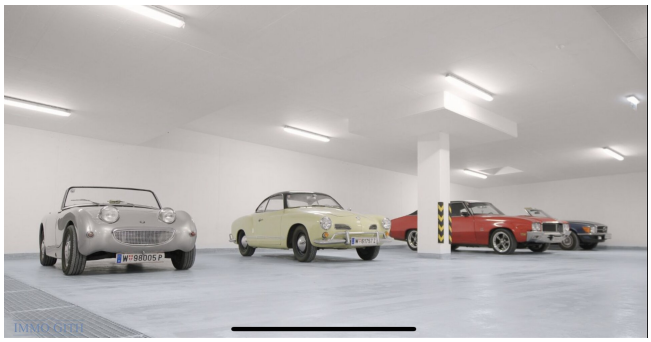




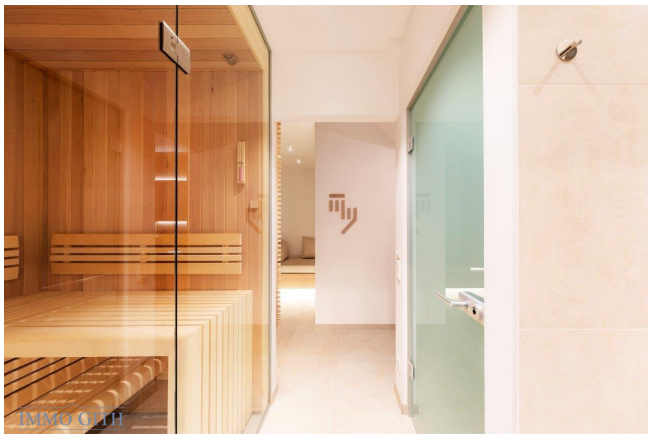


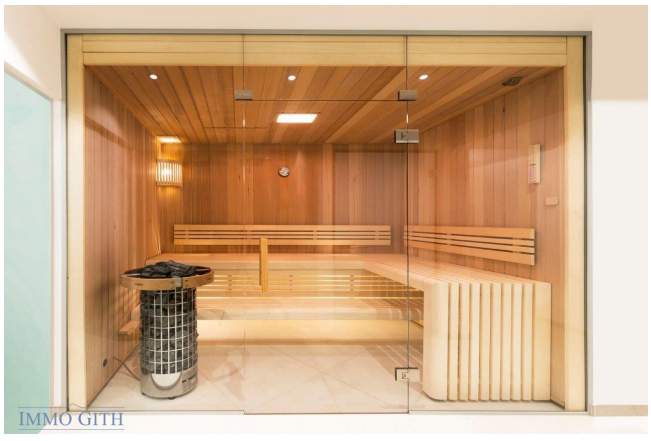

IMMO GITH

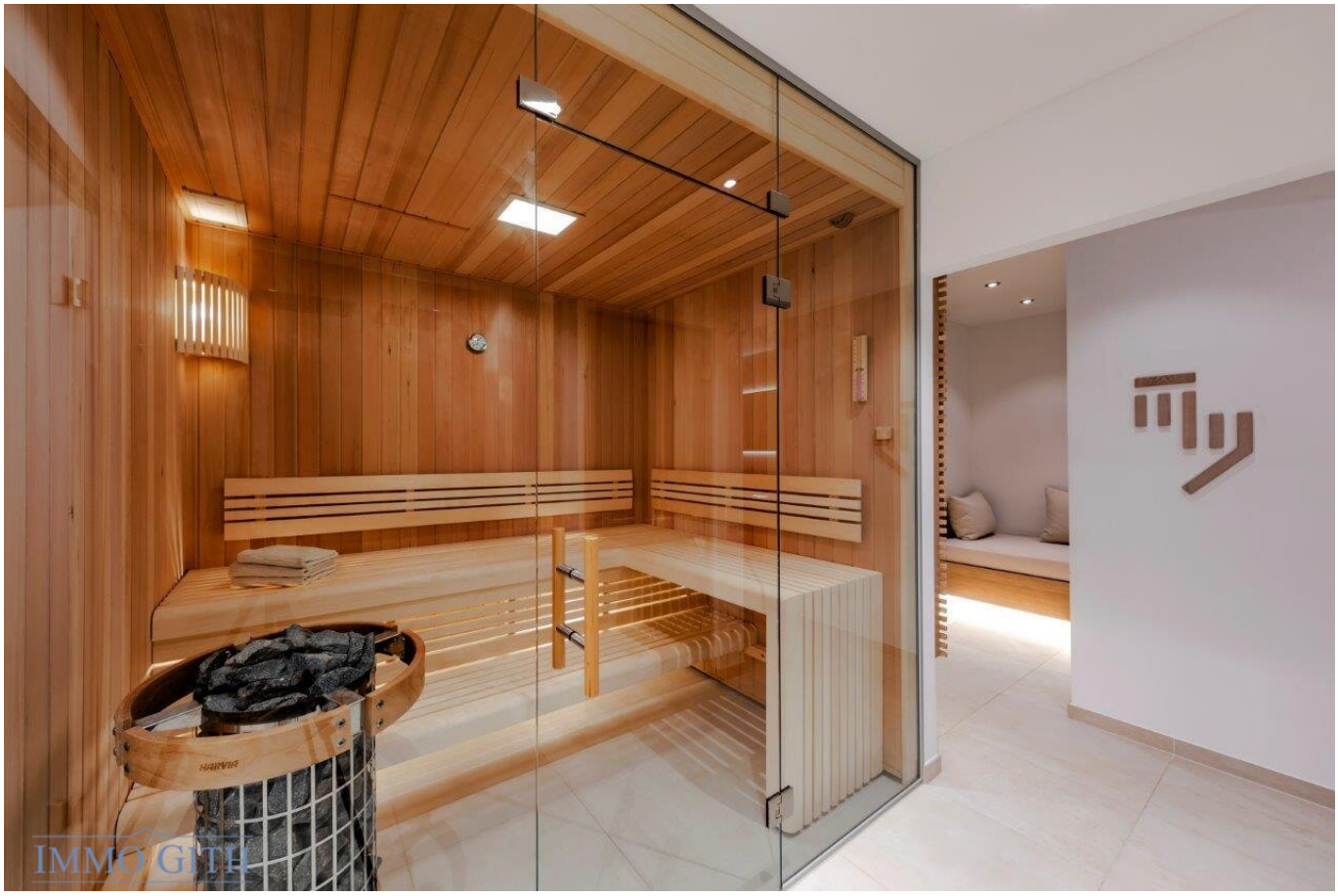


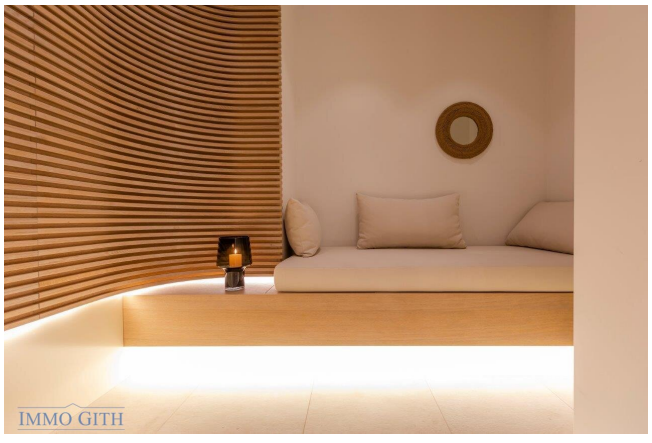

IMMO GITH

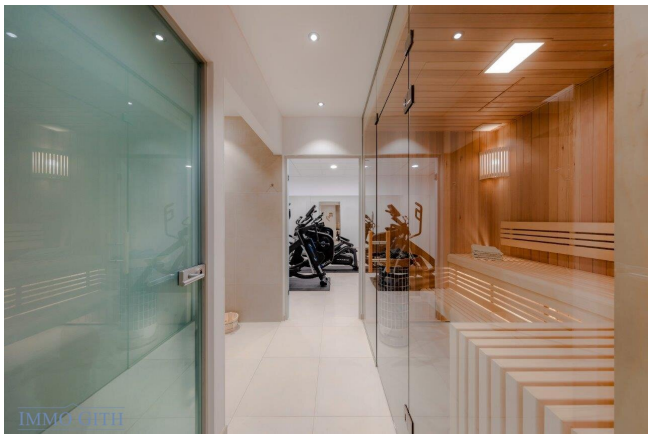

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

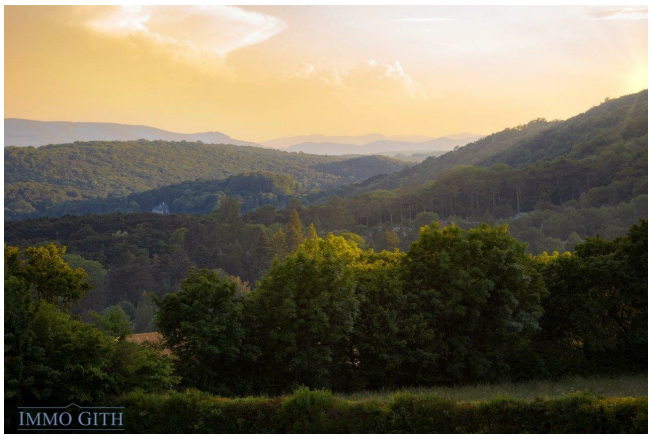




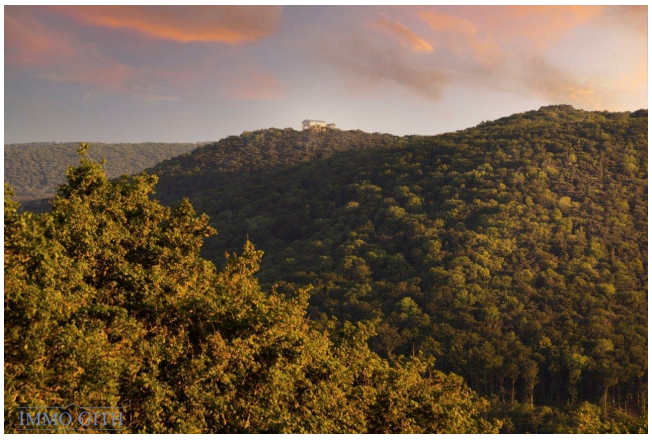


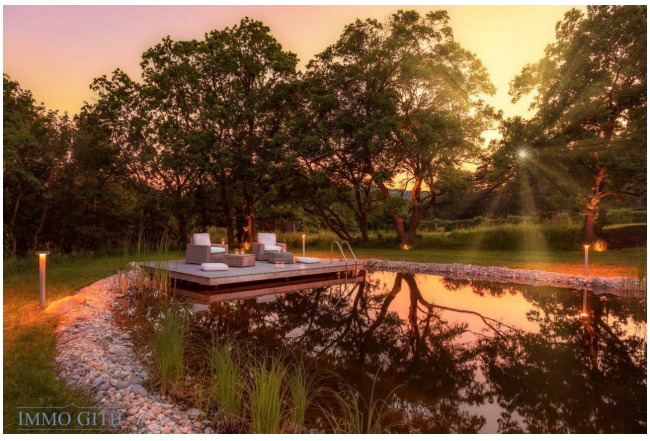

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

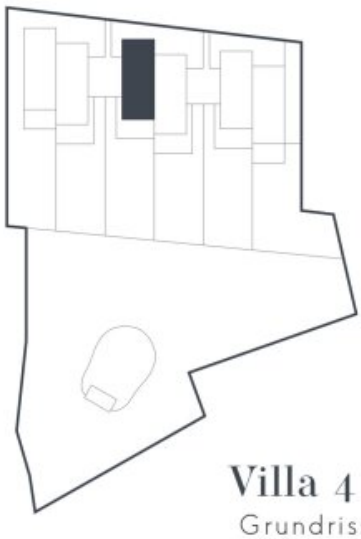

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

Villen Gießhübl

Eine Luxusimmobilie im Grünen mit einzigartigem Fernblick



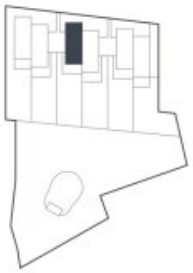
Villa 4

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

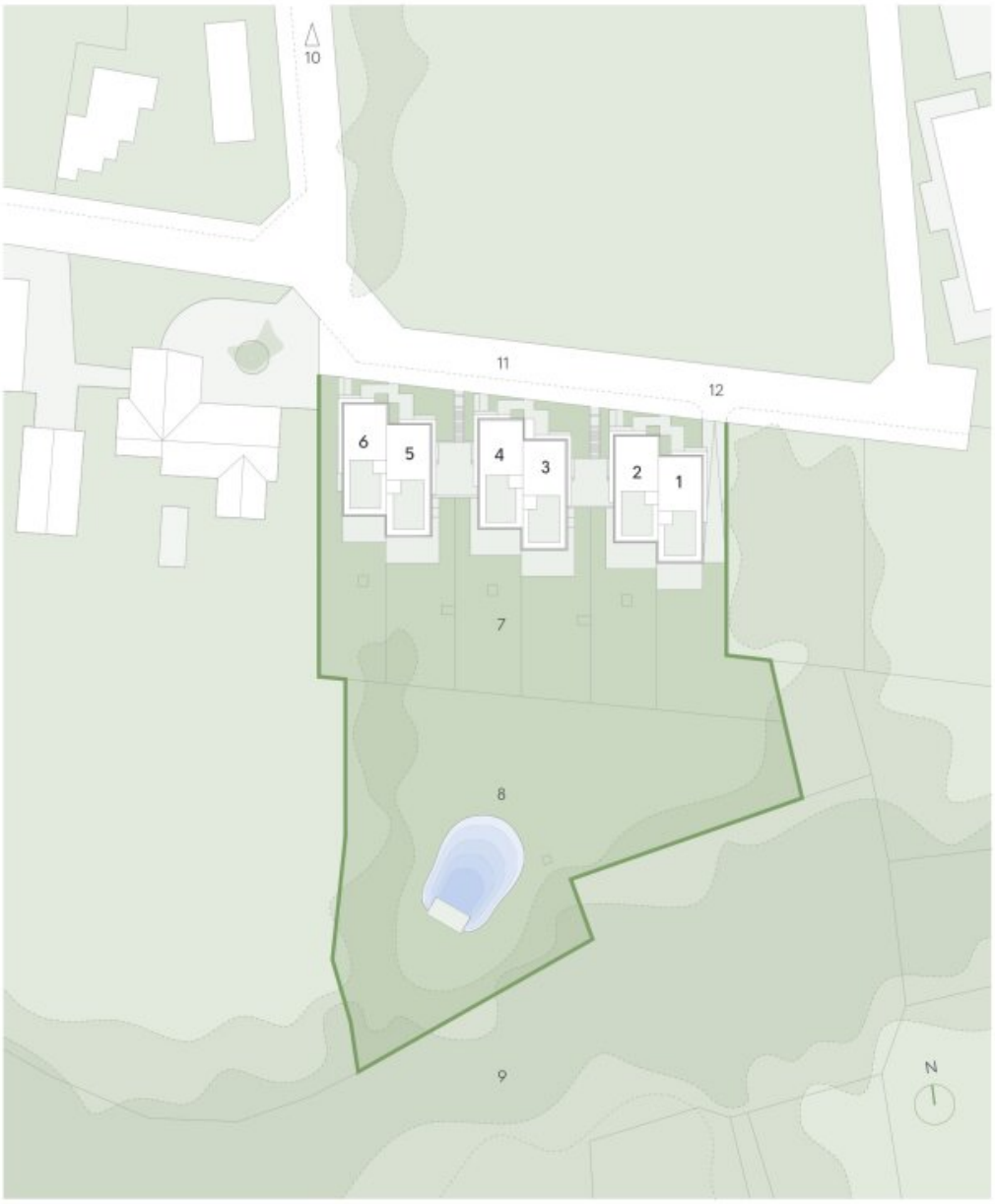
Zimmer:	6	Waschküche mit	
Entrée:	1	Wäscherutsche:	1
Schrankraum:	1	Abstellraum:	2
Küche:	2	Terrassen:	3
Speisekammer:	1	Balkon:	2
Badezimmer:	3		
WC:	4 (2 separat)	Einliegerwohnung/Büro/Atelier:	1

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.

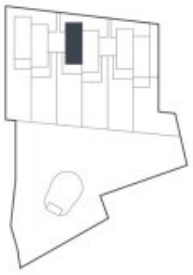


Lageplan : 1-6 Villen, **7** Eigengärten, **8** Private Parklandschaft mit Teich, **9** "Wienerwald" Landschaftsschutzgebiet, **10** Hochleitengasse (Zufahrt von Haupstraße), **11** Hochleitengasse, **12** Einfahrt Tiefgarage

IMMO GITH

Villa 4

Erdgeschoß / Parterre

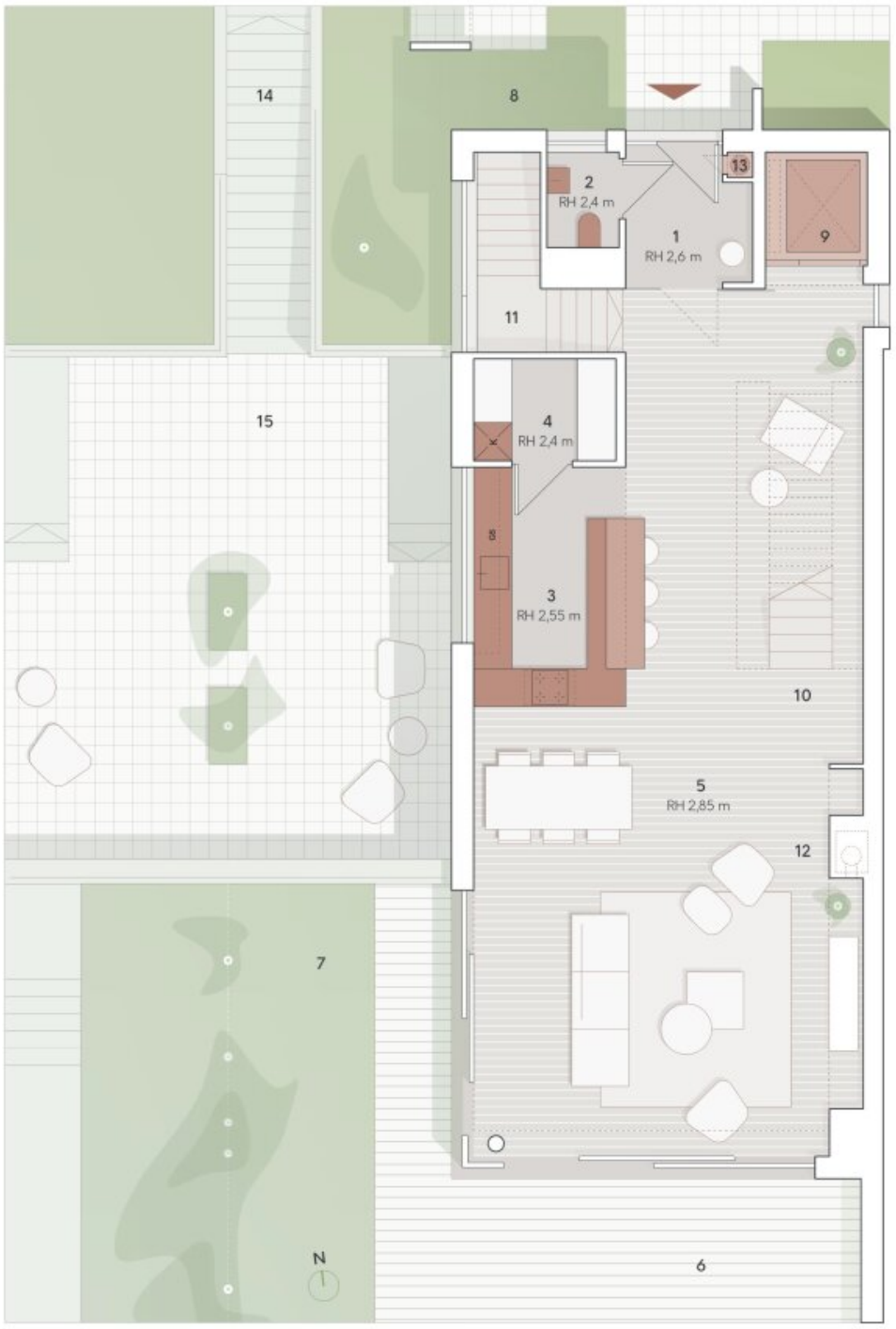


Wohnnutzfläche EG: **85,7 m²**

- 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

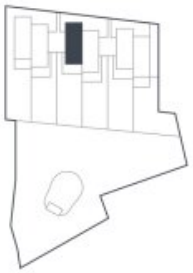


0 1 2 5m

IMMO GITH

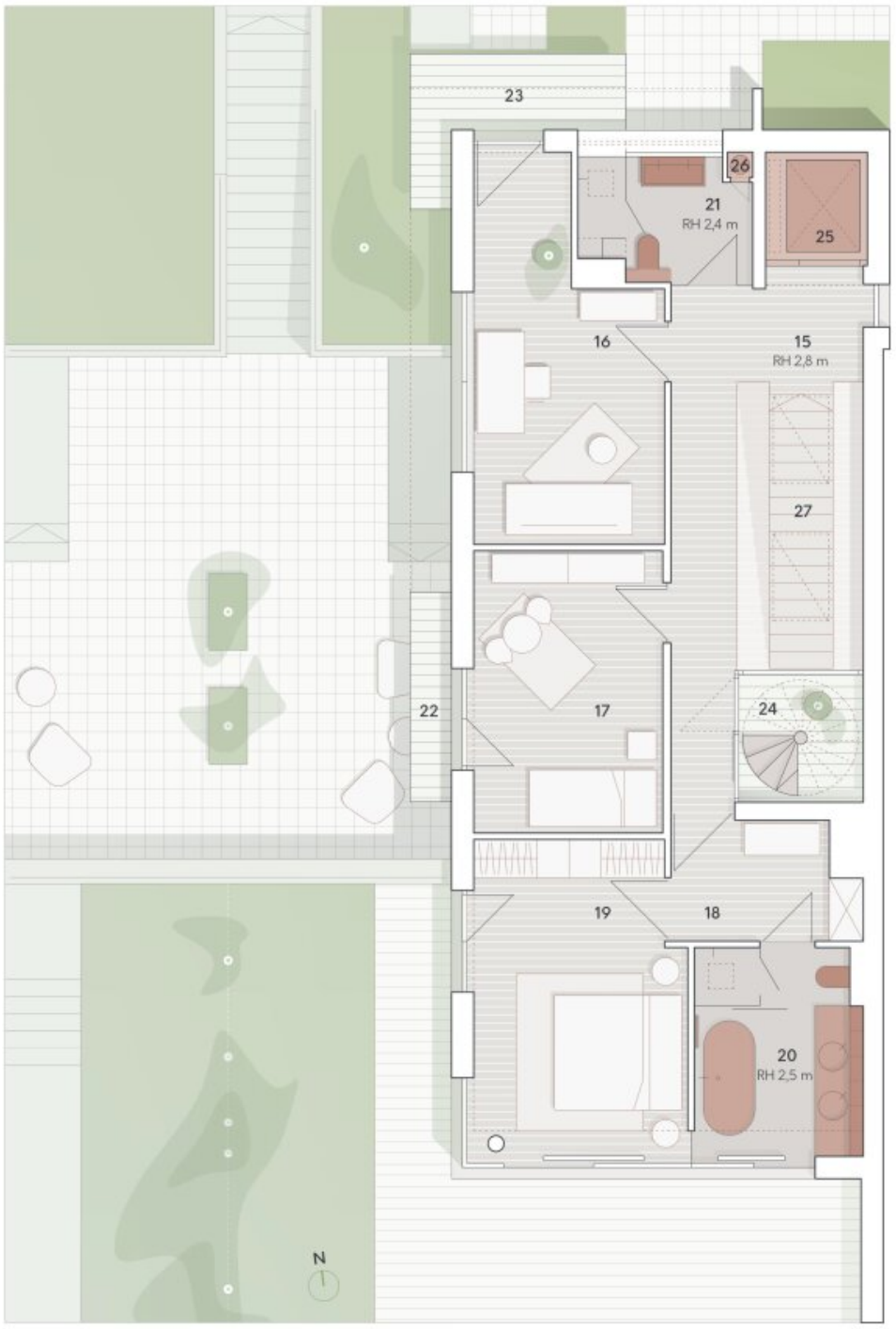
Villa 4

Obergeschoß



Einbauelemente	
Eichenboden	
Keramikboden	
Holzdielen Terrasse	
Grünflächen	
Granitsteine	

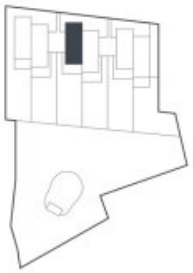
	Wohnnutzfläche OG:	**75,3 m²**
15.	Flur/Galerie	11,6 m²
16.	Zimmer	15,4 m²
17.	Zimmer	13,2 m²
18.	Schrankraum	5,3 m²
19.	Zimmer	16,5 m²
20.	Bad/WC	8,5 m²
21.	Bad/WC	4,8 m²
22.	Balkon	1,9 m²
23.	Balkon	4,6 m²
24.	Atrium	3,9 m²
-	Spindeltreppe	
-	Zugang Dachterrasse	
25.	Privatlift	
26.	Wäscherutsche	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



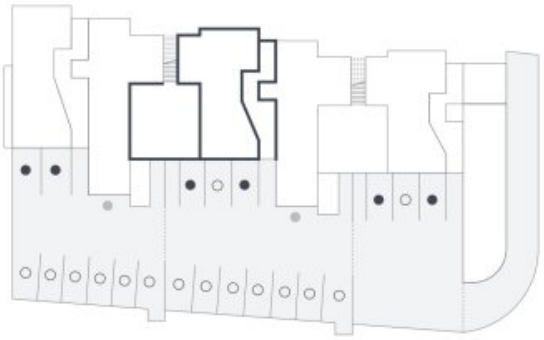
IMMO GITH

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

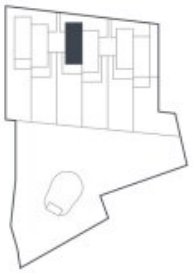


0 1 2 5m

IMMO GITH

Villa 4

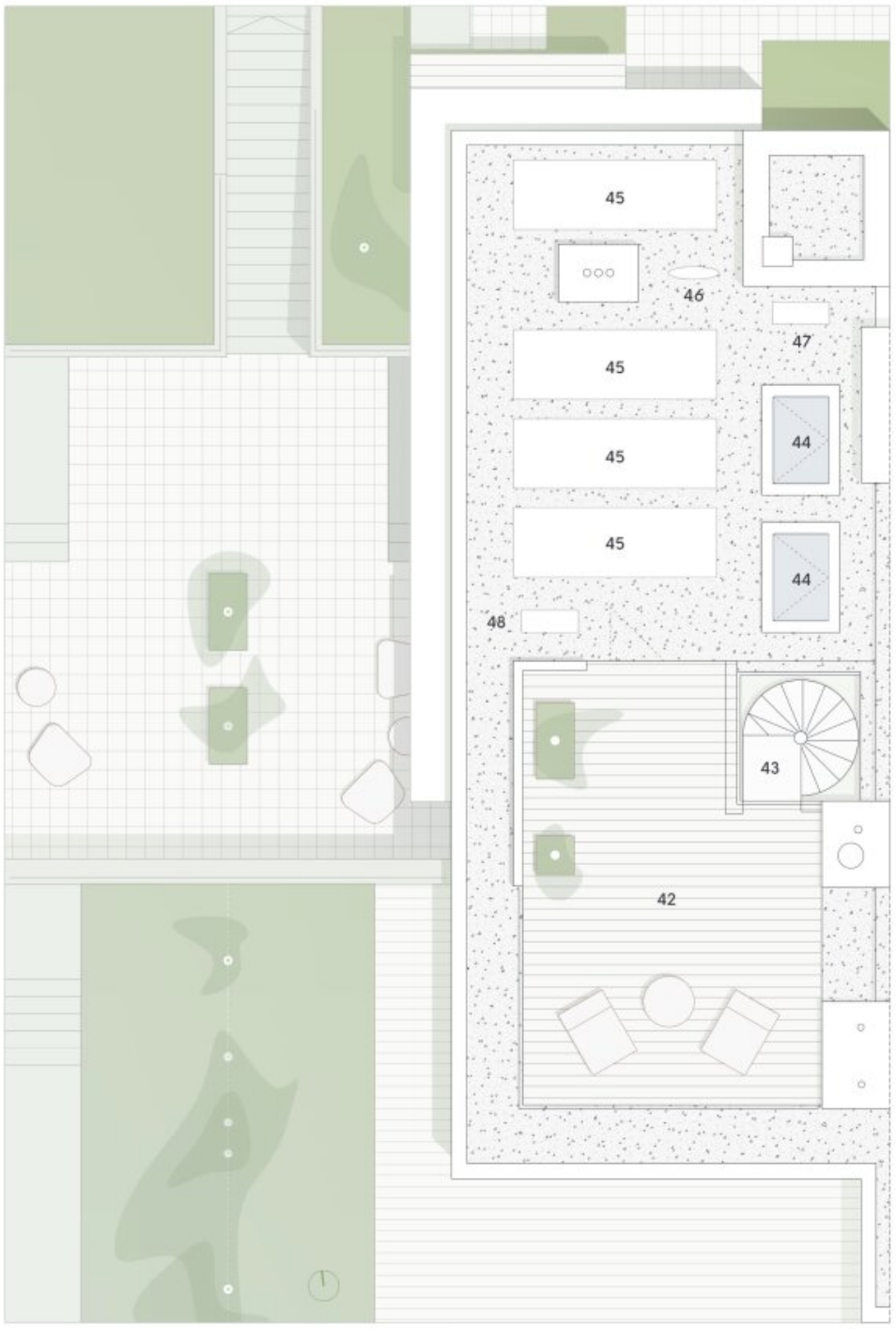
Dachdraufsicht / Dachterrasse



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

Moderne Villa, eingebettet in einem Villenensemble – Laren Living, mit einzigartigem **Fernblick** in Gießhübl

Highlights:

6 Villen Erstbezug / Fertigstellung: November 2020, Wohnfläche von 170 bis 256 m², Einliegerwohnungen/Büro/Atelier mit separaten Zugängen und attraktivem Atrium, großzügige Terrassen und Dachterrassen mit Panoramablick, Eigengärten von ca. 300 m², 2500 m² private Parklandschaft mit Teich, Wellness- und Fitnessbereich, 21 Parkplätze (davon 6 E-Ladestationen) in 800 m² privater Tiefgarage. Garten- und Reinigungsservice inkludiert.

(***Hundehaltung nicht erlaubt.***)

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

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

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

Wohnnutzfläche gesamt: ca. 233 m2

Zimmer: 5

Badezimmer: 3

WC: 4 (2 separat)

Küche: 2

Speisekammer: 1

Waschküche mit Wäscherutsche: 1

Entrée: 1

Schrankraum: 1

Terrassen: 3

Abstellräume: 2

Balkon: 2

Villeneigner Personen-Aufzug: 1

Büro/Atelier: 1 **(separate Wohnung mit eigenem Eingang!)**

Tiefgarage: 1 Parkplatz mit 1 E-Ladestation inkludiert (2. Stellplatz kann bei Bedarf um € 150,- / Monat angemietet werden)

Grundstückgröße: ca. 5.000 m²

Eigengarten: 265 m2

Große Parklandschaft mit Teich

Baujahr/Fertigstellung: November 2020

Allgemeine Bereiche:

Große, den Bewohnern gemeinsam zur Verfügung stehende Parklandschaft mit Teich und uralten Eichen und Ahornen, Wellness- und Fitnessbereich, 800 m² Tiefgarage.

Serviceleistung inkludiert:

Heckenschnitt der Eigengärten und Pflege der Vorgärten und des Parks, sowie Reinigung der Tiefgarage und des Wellness- und Fitnessbereiches.

Wohnen am Naturpark:

Gießhübl ist mit rund 400 m über dem Meeresspiegel der höchste Weinort Niederösterreichs und liegt am Rande des Naturschutzgebietes Föhrenberge im südlichen Speckgürtel Wiens. Diese Ortschaft vereint eine einzigartige Naturlandschaft mit urbaner Infrastruktur (Nahversorgung/Billa, Gastronomie, Heurige, Ärzte, Kosmetik, Therapie, Apotheke, Kindergarten, Volksschule (Schulpartnerschaft mit Maria Enzersdorf), private Volksschule, Hortbetreuung, Bank, Post etc., eine eigene Autobahnzufahrt und gute Busverbindungen nach Wien, Liesing und nach Mödling.

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.

Kostenaufstellung:

Gesamtmiete: **€ 4.850,-- (exkl. Strom+Wasser)**

1 Garagenplatz *mit E-Ladestation ist in der Gesamtmiete* ***INKLUDIERT!***

Kaution: 9 Monats-Mieten als abstrakte Bankgarantie

Provision: € 0,-

Befristung: 5 Jahre

Ich freue mich Ihnen Ihre neue Luxusvilla zeigen zu dürfen:

Roland Gith: 0676 / 938 14 29 oder **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