MEDITERRANES ANWESEN MIT POOL-LANDSCHAFT, SAUNAHAUS UND WEINKELLER AUF ÜBER 2.000 M² GRUND – GIESSHÜBL



Objektnummer: 338618860

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	297,00 m²
Nutzfläche:	554,00 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	1.711,00 m²
Keller:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	121,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,66
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.700,34 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

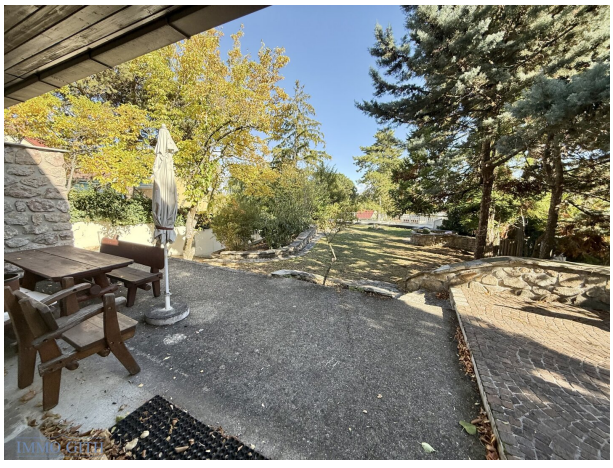
Ihr Ansprechpartner



Roland 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

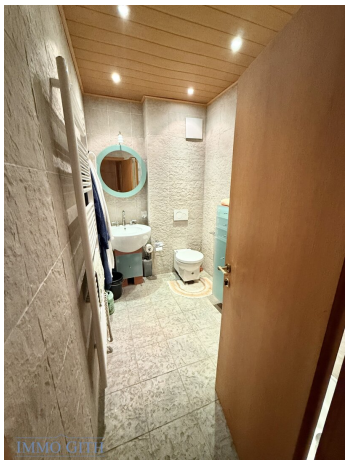

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


GITH








IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH








IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

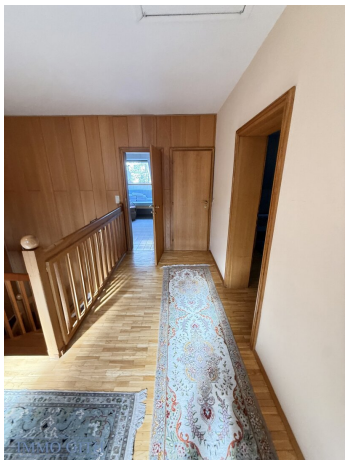

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH







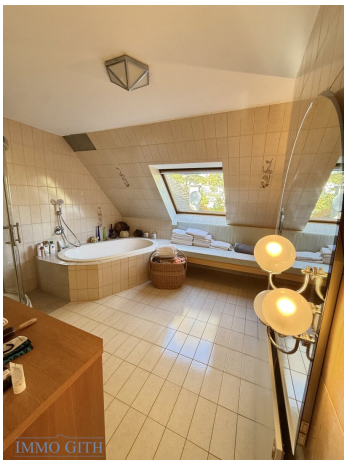

IMMO GITH


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


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

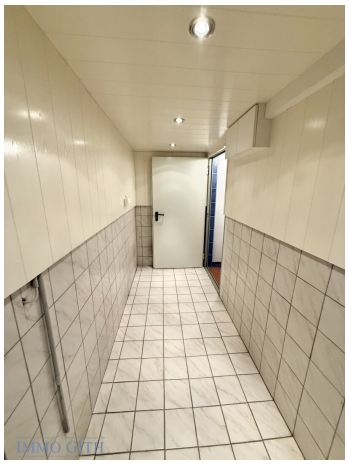

Vaillant
IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


Cromat
ARIEL
KELOMAT
IMMO GITE


IMMO GITE


IMMO GITE


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

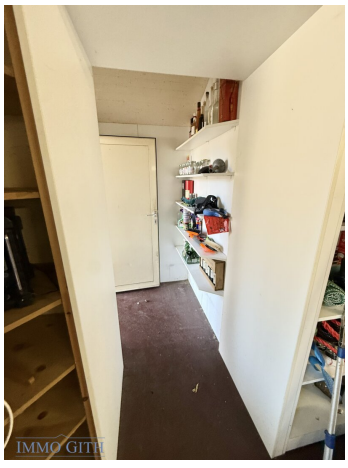

IMMO GITH


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

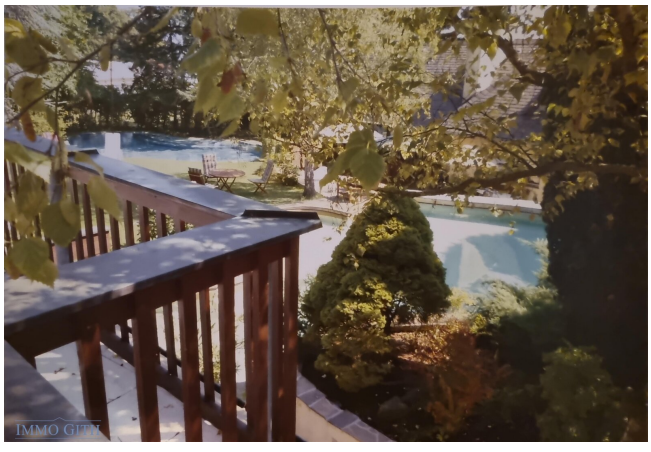

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH











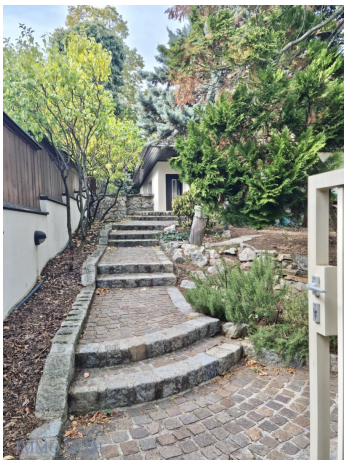

IMMO GITH

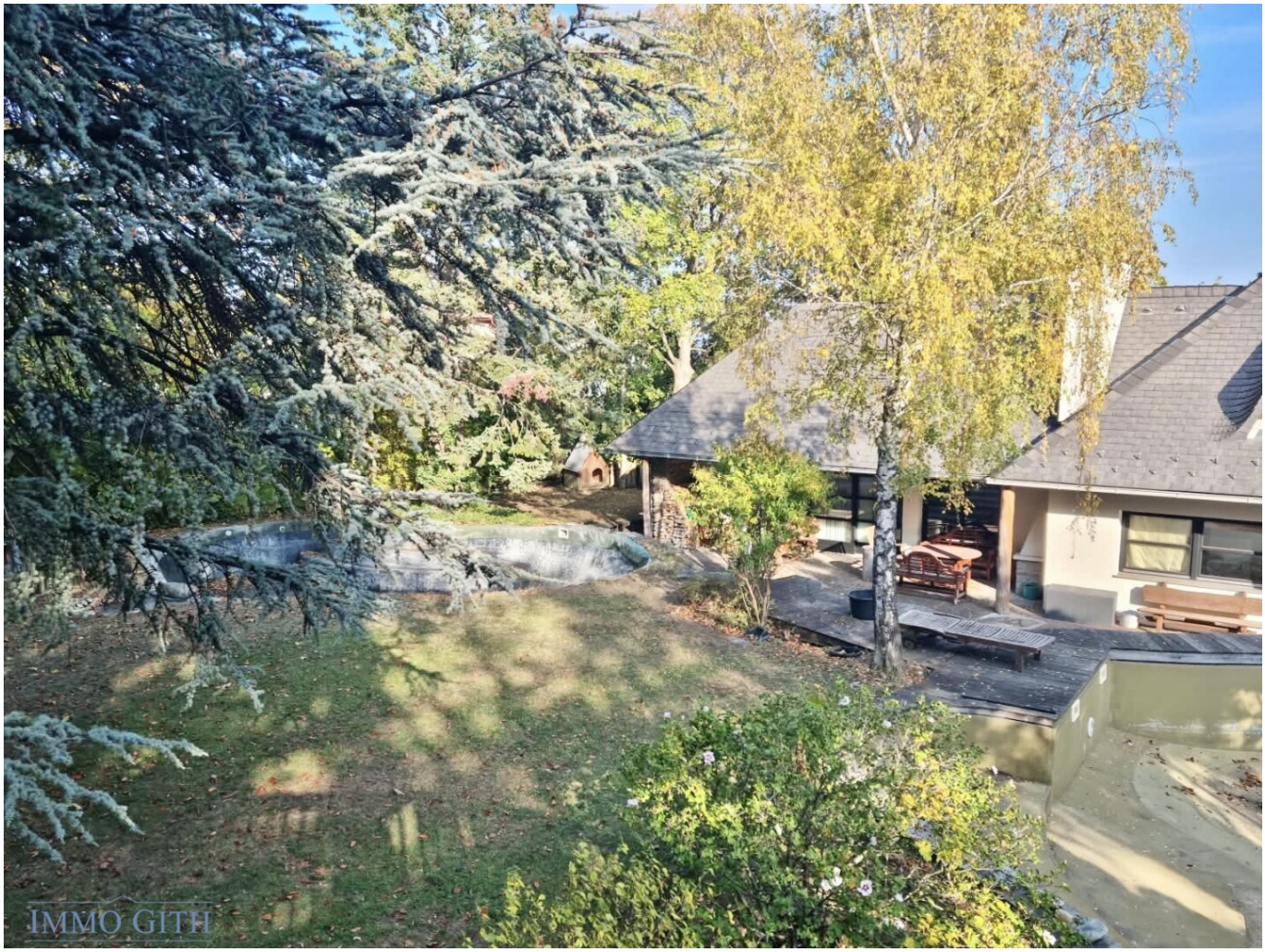

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITTI


IMMO GITTI


IMMO GITTI

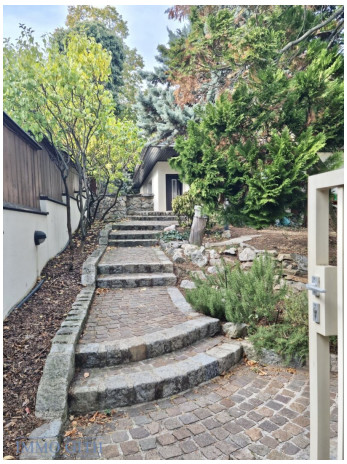

IMMO GITH






IMMO GITTI


IMMO GITTI


IMMO GITTI

Objektbeschreibung

MEDITERRANES ANWESEN MIT POOL-LANDSCHAFT, SAUNAHAUS UND WEINKELLER AUF ÜBER 2.000 M² GRUND – GIESSHÜBL

ImmoGith - Gießhuebl Villa ***(Youtube-Video)***

Dieses Anwesen ist kein Haus von der Stange, sondern ein über Jahrzehnte gewachsenes Lebensprojekt mit eigener Handschrift. Mediterranes Flair zieht sich wie ein roter Faden durch Haus und Garten – schon bei der Ankunft fallen die begrünte Garage in markanter Ellipsenform und die Einfahrt mit Pflastersteinen im Motiv einer Sonne ins Auge. Das Wohnhaus bietet ca. 297 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen, zahlreiche Glasfronten und Schiebetüren verbinden die Wohnräume großzügig mit den Terrassen und dem Garten. Poollandschaft, Saunahaus, Weinkeller und Außenkamin machen das Anwesen zu einem privaten Rückzugsort, an dem sich jeder Tag ein bisschen wie Urlaub anfühlt. Das Haus wurde über die Jahre stets gepflegt und lässt sich mit einer behutsamen Modernisierung ganz nach den eigenen Vorstellungen weiterentwickeln.

Das Grundstück bietet zudem die Möglichkeit einer Teilung – nähere Informationen gerne auf Anfrage.

LAGE

Gießhübl liegt im Bezirk Mödling am Rand des Wienerwalds und zählt aufgrund der ruhigen, grünen Wohnlage zu den gefragtesten Wohngemeinden im Süden Wiens. Die Liegenschaft ist von zwei Seiten erschlossen – über die Alleegasse sowie über die Alfred-Dallinger-Gasse. Die Wiener Stadtgrenze und die A21 (Anschlussstelle Gießhübl) sind rasch erreichbar, Naherholung und Wanderwege im Wienerwald liegen direkt vor der Haustür.

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoß (ca. 172 m²):

- Windfang und Diele mit zentralem Stiegenhaus

- Wohnraum (ca. 63 m²) mit Sitzmulde und offenem Kamin, Zugang zur Terrasse

- Esszimmer im ehemaligen Wintergarten (ca. 26 m²) im Ritterstil mit markanter Steinwand, Zugang zur Terrasse
- Küche mit Einbaugeräten
- Wohn- bzw. Arbeitszimmer (ca. 39 m²) mit eigenem Duschbad und WC sowie Terrassenzugang
- Separates Duschbad mit WC

Dachgeschoß (ca. 125 m²):

- Diele
- Zwei Schlafzimmer (ca. 19 m² und ca. 29 m²) mit Gaupen
- Begehbarer Schrankraum (ca. 16 m²) und Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch
- Separates WC
- Ausgebauter Dachboden (ca. 18 m²) als Büro bzw. Lager

Zweiter Dachboden (über dem Dachgeschoß):

- Weiterer ausgebauter Dachboden als zusätzlicher Stauraum

Kellergeschoß:

- Mehrere Keller- und Lagerräume, Heizraum und Waschküche
- Duschbad mit WC
- Hobbyraum
- Doppelgarage mit direktem, unterirdischem Verbindungsgang zum Haus

Nebengebäude:

- Saunahaus mit Sauna für 6 Personen, Dusche und WC, begehbares Flachdach
- Weinkeller mit Ziegelgewölbe und gemauerten Weinregalen, begehbares Flachdach
- Zusätzliche Fertigteilgarage (derzeit als Werkstatt genutzt)

AUSSENBEREICH

- Parkähnlicher, terrassierter Garten mit altem Baumbestand und zahlreichen sonnigen und schattigen Sitzplätzen
- Poollandschaft mit zwei naturnah, teichähnlich gestalteten Becken und Holzumrandung als Liegeflächen
- Außendusche in kreisrund angelegter Steinfassung
- Außenkamin bei der Westterrasse
- Ost- und Westterrasse, teilweise überdacht

- Begrünte Dachterrasse auf der Garage mit Blick auf die Einfahrt
- Baulich vorbereiteter Flusslauf mit Holzbrücke und Wasserfall (nicht fertiggestellt)
- Hauseigener Grundwasserbrunnen
- Massive Einfriedung mit elektrischem Schiebetor

AUSSTATTUNG

- Massivbauweise
- Holz-Dreh-Kipp-Fenster und Terrassen-Holzschiebetüren mit Dreifachverglasung
- Gaszentralheizung mit Radiatoren und teilweise Fußbodenheizung, alternativ Heizanlage für Holz bzw. Pellets
- Offener Kamin im Wohnraum
- Parkett- und Fliesenböden
- Alarmanlage, Außenkameras und Video-Gegensprechanlage
- Außenbeleuchtung in Garten und Terrassenbereichen
- Funkgesteuertes Sektionaltor

KOSTEN

Kaufpreis: € 1.990.000,–

Gemeindeabgaben (monatlich): € 270,59

Vermittlungshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Roland Gith unter 0676 / 938 14 29 oder office@immo-gith.at gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Klinik <3.500m
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 <4.000m

Sonstige
Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap