

## NEUER PREIS! Herrschaftliche Villa in Toplage



Wohn-/Essbereich Symbolfoto

**Objektnummer: 2591**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	760,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	7
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	3.390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Eva Marschall

Marschall Immobilien GmbH  
Döblinger Hauptstraße 17  
1190 Wien

T +43 664 10 10 618





(c) PicMyPlace



(c) PicMyPlace















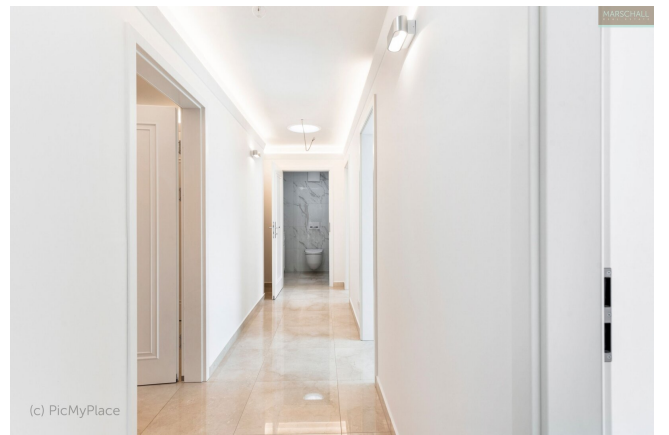




(c) PicMyPlace



(c) PicMyPlace





(c) PicMyPlace



(c) PicMyPlace



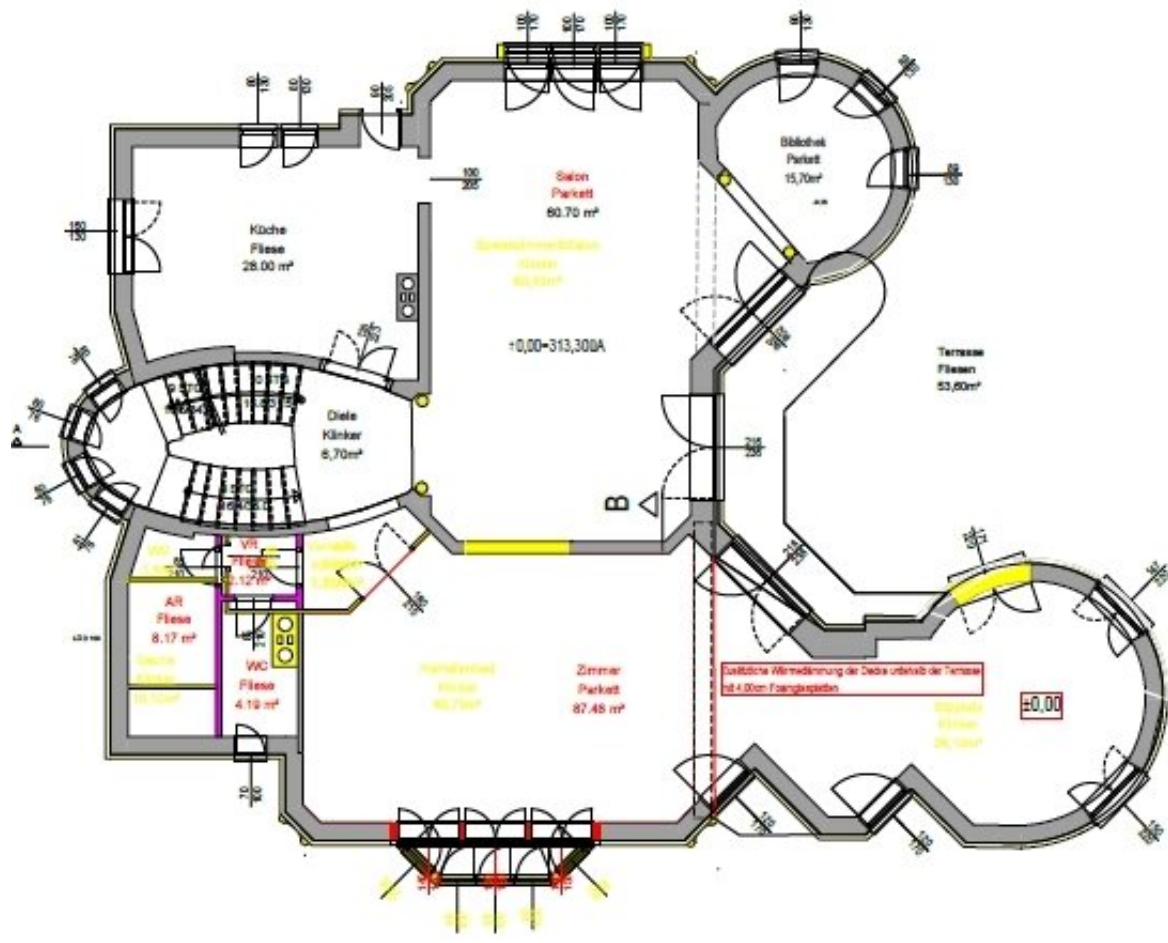
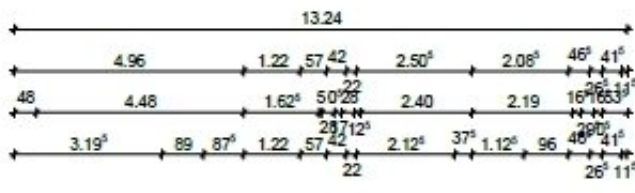
(c) PicMyPlace



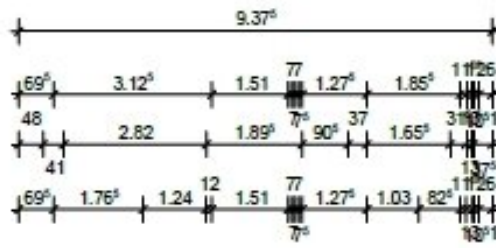




Küche	28,00m <sup>2</sup>
Salon	80,70m <sup>2</sup>
Bibliothek	15,70m <sup>2</sup>
Abstellraum	8,17m <sup>2</sup>
Vorraum	2,12m <sup>2</sup>
Wc	4,19m <sup>2</sup>
Diele	6,70m <sup>2</sup>
Zimmer	87,48m <sup>2</sup>
Wohnfläche EG	212,43m <sup>2</sup>



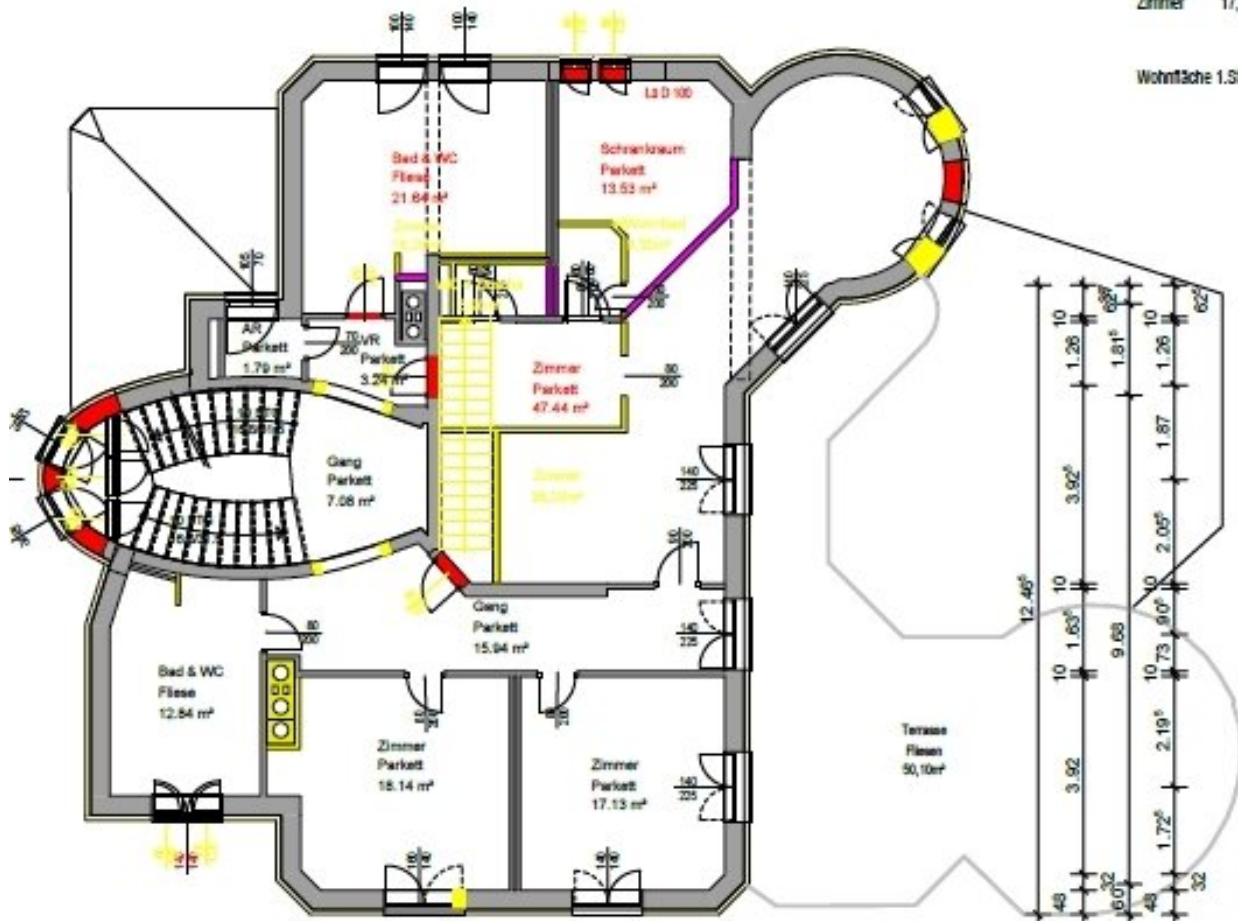
# 1. Stock



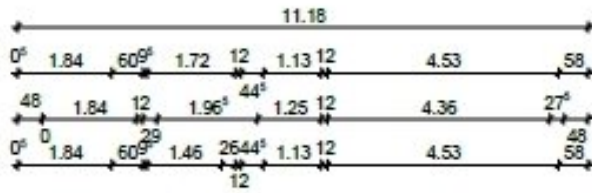
**MARSCHALL**  
 R I A A T E  
 Bad & WC 21,64 m<sup>2</sup>  
 Schrankraum 13,53 m<sup>2</sup>

Zimmer	47,44 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,79 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,24 m <sup>2</sup>
Gang	7,08 m <sup>2</sup>
Gang	15,94 m <sup>2</sup>
Bad & WC	12,84 m <sup>2</sup>
Zimmer	18,14 m <sup>2</sup>
Zimmer	17,13 m <sup>2</sup>

Wohnfläche 1.Stock 158,77 m<sup>2</sup>

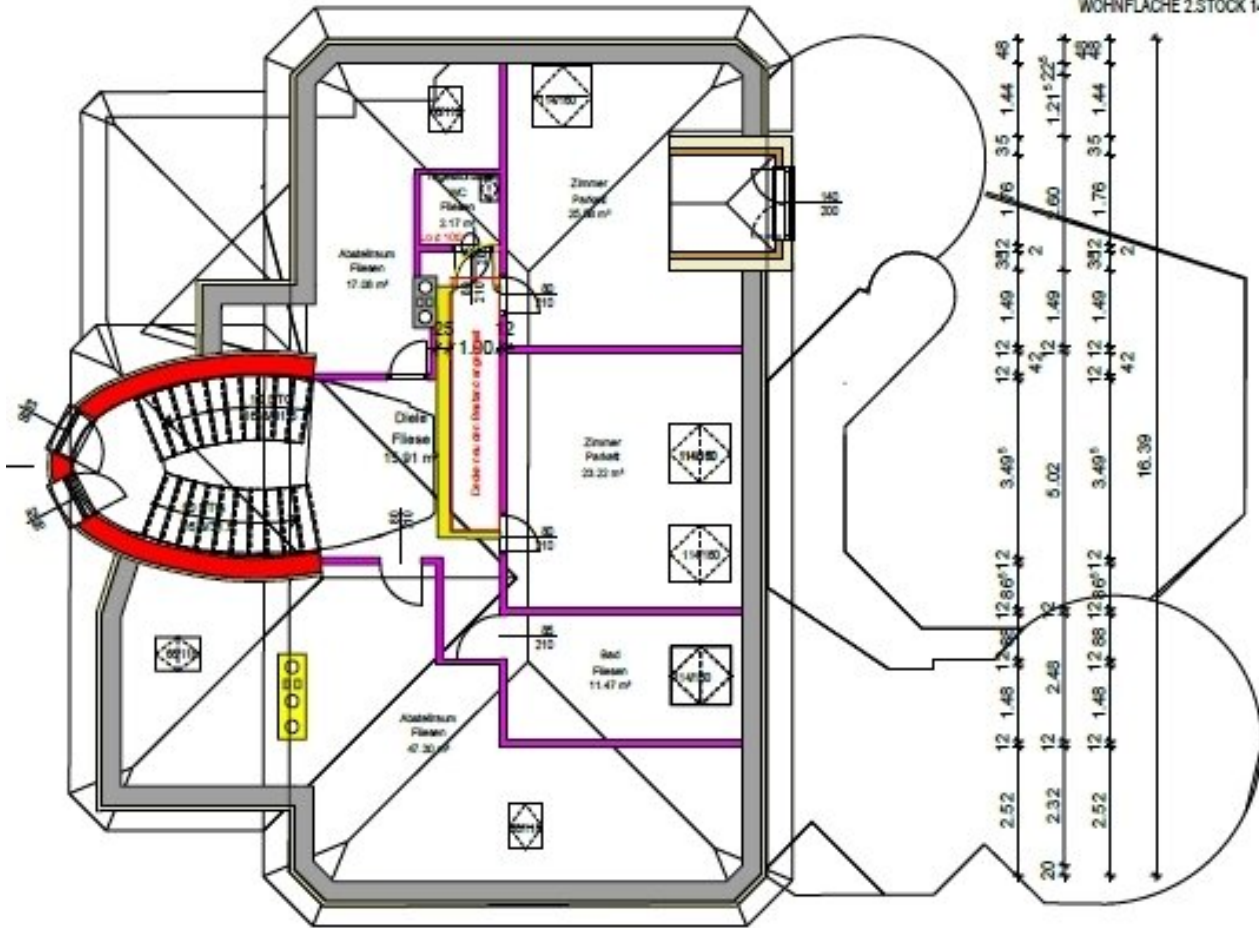


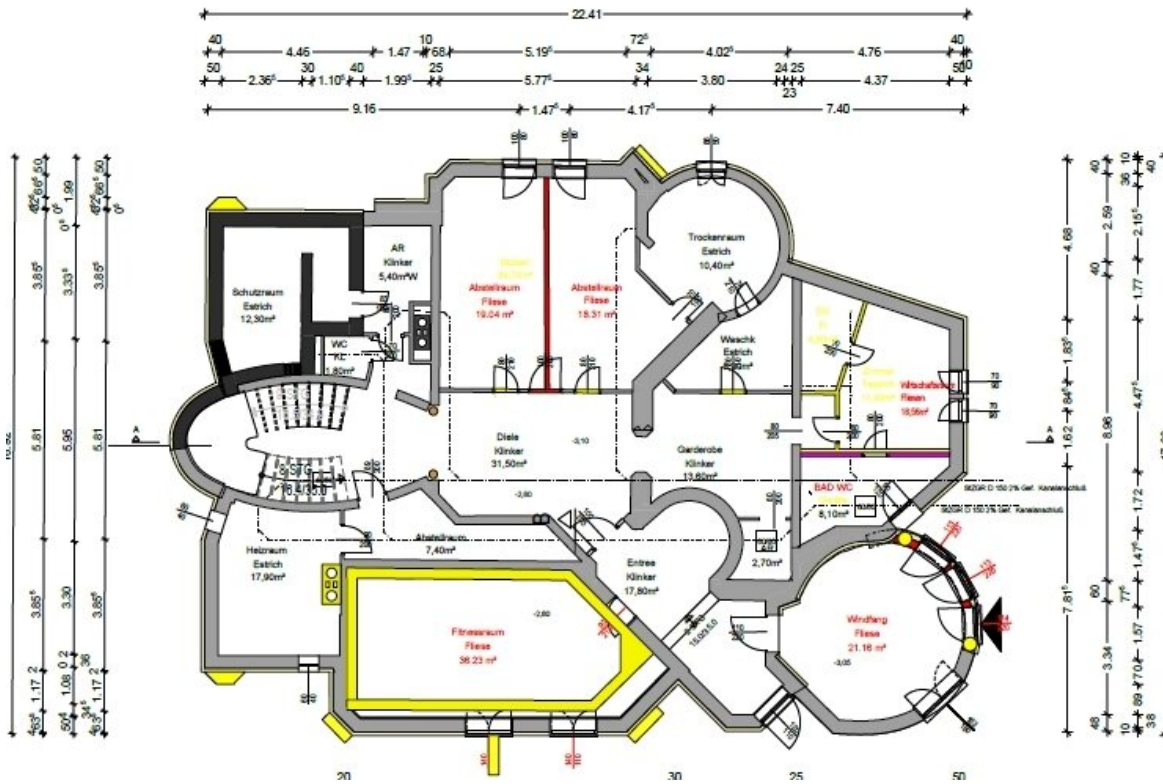
# Dachgeschoss



Abstellraum	17,28m <sup>2</sup>
WC	2,17m <sup>2</sup>
Zimmer	25,58m <sup>2</sup>
Diele	15,91m <sup>2</sup>
Zimmer	23,22m <sup>2</sup>
Bad	11,47m <sup>2</sup>
Abstellraum	47,30m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE 2.STOCK 142,73m<sup>2</sup>





Schnitt A-A



# Objektbeschreibung

## LAGE

Dieses wunderschöne Anwesen mit Panoramablick befindet sich auf einem ca. 1.700 m<sup>2</sup> großen, südseitig orientierten Grundstück in herrlich ruhiger Villenlage von Gießhübl.

Die Villa liegt inmitten eines romantischen Gartens mit Altbaumbestand und hat eine Gesamtnutzfläche von 760 m<sup>2</sup> und eine Wohnfläche von 616 m<sup>2</sup>.

Die ursprünglich in den 1980er-Jahren errichtete Liegenschaft wurde von den derzeitigen Eigentümern kürzlich komplett und sehr hochwertig und mit viel Liebe zum Detail generalsaniert und das Dachgeschoß ausgebaut.

## RAUMAUFTEILUNG

Im Erdgeschoß gelangt man durch den verglasten Haupteingang in ein fast kreisrundes Entree. Der Weg zum Stiegenaufgang führt durch eine Halle, von der aus auch alle anderen auf dieser Ebene befindlichen Räume, wie Fitnessraum mit Duschbad, Personalzimmer mit Duschbad und WC, separate Toilette, Wellnessraum für Sauna, sowie Wirtschafts- und Technikräume und ein Schutzraum (ideal geeignet als Weinkeller) erreichbar sind.

Das 1. Obergeschoß beeindruckt durch seine Weitläufigkeit und Eleganz! Hier befinden sich zwei nobel anmutende, große Wohnsalons, einer mit offenem Kamin, und mehrere Ausgänge auf die Süd-Terrasse, die durch die ansprechende Architektur des Hauses absolute Privatsphäre garantiert. Die hochwertig ausgestattete Küche mit Miele-Geräten und Granitstein-Arbeitsplatte bietet viel Platz für die Zubereitung mehrgängiger Menüs. Ein stylisches Gäste-WC und einen Lagerraum findet man ebenfalls auf dieser Ebene.

Der private Bereich der Schlafzimmer ist angenehmer Weise in der nächsten Etage. Das 2. Obergeschoß besteht zur Hälfte aus dem Master-Bedroom mit runder Lounge-Area und Ausgang auf eine wunderschöne Süd-Terrasse mit Panoramablick, einem luxuriösem Badezimmer mit freistehender Wanne, Doppelwaschtisch, WC und einer geräumigen Walk-in-Dusche mit einer beeindruckenden blauen Marmorwand. Ein eigener Raum für Ihre Garderobe runden das anspruchsvolle Angebot ab. Zwei weitere Schlafzimmer, eines mit Ausgang auf die Terrasse, und ein weiteres, stilvolles Badezimmer nehmen den Platz der anderen Hälfte dieses Stockwerks ein.

Jugendlichen oder Gästen wird es gefallen, sich in das Dachgeschoss zurückzuziehen, das mit 2 Schlafzimmern (oder einem Homeoffice), zwei chicen, vollausgestatteten Badezimmern und einer weiteren separaten Toilette, sowie der Terrasse mit tollem Fernblick alle Bedürfnisse

zufriedenstellt.

Die technische Ausstattung dieser einzigartigen Villa lässt keine Wünsche offen: die Smart Home Technologie steuert Heizung, Klima, Alarmanlage mit Video-Überwachung, Beschattung, Beleuchtung, Vorhänge, etc.

EDV-Kabelanlage-CAT 7 & WLAN und SAT-TV für ASTRA & HOTBIRD garantieren schnelles Internet und vergnüglichen Medienkonsum. Eine Video-Gegensprechanlage ist genauso selbstverständlich, wie die automatische Gartenbewässerung, die Wasserenthärtungsanlage, die Luftwärmepumpe für Heizung und Kühlung, die Fußbodenheizung, oder das funkgesteuerte Garagentor.

### **ERDGESCHOSS/UNTERGESCHOSS ca. 245 m<sup>2</sup>**

- Durch den Haupteingang gelangt man in ein fast kreisrundes Entree
- Halle, Garderobe, Gäste-WC
- Wellness-Raum für Sauna/Dampfbad
- Fitnessraum mit Duschbad
- Personal-Zimmer mit en-suite Duschbad und WC
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Wasch/Trockner-Maschinen und separatem Bügelraum
- 2 geräumige Lager-/Abstellräume
- Heiztechnikraum
- Elektrotechnikraum
- Schutzraum (bestens geeignet als Weinkeller)
- Ovalförmiges Stiegenhaus/Treppenaufgang

### **1. OBERGESCHOSS/ERDGESCHOSS ca. 212 m<sup>2</sup>**

- Weiterer Hauseingang vom Garten in die komplett möblierte, hochwertige Küche mit Miele-Geräten und Granitstein-Arbeitsplatte
- Eleganter Salon mit offenem Kamin und Ausgang auf eine blickgeschützte, große Süd-Terrasse (ca. 54 m<sup>2</sup>)

- 2. großer Wohnsalon mit viel Platz für Speisezimmer und Bar oder Bibliothek und Ausgängen auf die Terrasse

- Vorraum

- Gäste WC mit Marmor-Wand

- Abstellraum

- Stiegenhaus/Treppenaufgang

## **2. OBERGESCHOSS ca. 159 m<sup>2</sup>**

- Halle

- Vorraum, kleiner Abstellraum

- Flur mit Ausgang auf eine Terrasse (ca. 50 m<sup>2</sup>)

- 2 Zimmer, eines davon mit Ausgang auf die Terrasse

- Stilvolles Bad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC

- Mastersuite mit Schlafzimmer, privatem Wohnbereich und Ausgang auf die sonnige Süd-Terrasse (ca. 48 m<sup>2</sup>), eigenem Garderobenraum und einem luxuriösen Badezimmer (ca. 22 m<sup>2</sup>) mit freistehender Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC

- Stiegenhaus/Treppenaufgang

## **DACHGESCHOSS ca. 143 m<sup>2</sup>**

- Halle

- Bad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC

- Flur

- 2 Zimmer, eines davon mit Ausgang auf die Terrasse

- weiteres Bad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch

- separates WC mit Waschtisch

- 2 große Abstellräume



## AUSSTATTUNG

**Die edlen Materialien folgen einem harmonischen Farbkonzept und bilden ein luxuriöses, beeindruckendes und behagliches Ambiente in der gesamten Villa und werden höchsten Ansprüchen gerecht!**

- Smart Home System "KNX-EIB TECHNIK" darüber steuerbar sind Heizung, Klima, Alarmanlage, Beschattung, Beleuchtung, Vorhänge etc.
- EDV-Kabelanlage: CAT 7 & WLAN Netzwerk
- SAT-TV Anlage für ASTRA & HOTBIRD
- Videogegensprechanlage
- Alarmanlage über KNX SYSTEM, Videoüberwachungsanlage mit Kameras
- Multimediaanlage vorbereitet
- hochwertige LED-Indirektbeleuchtung
- Fenster & Türen: 3 Scheiben, Holz/Alu
- Rollläden an allen Fenstern und Terrassentüren mit KNX Steuerung
- offener Kamin mit Marmoreinfassung
- Klimaanlage
- Böden: polierter Kalkstein & massive Holzparketten & Technofliesen
- Glaskeramik-Fliesen
- komplett möblierte Küche "NOLTE TORINO", Arbeitsplatte aus polierten Granit
- sämtliche Geräte der Marke "MIELE"
- Sanitäre Ausstattung: "HANS GROHE", "V & B SQUARO EXCELLENE", "VILLEROY & BOCH", "LAUFEN" Dusch-WCs, Waschtische aus Marmor
- Masterbad: Duschwand Bildplatte aus Marmor
- Gäste-WC: Wand mit Marmorplatte/Relief

- Wasserenthärtungsanlage
- Brunnen mit Bewässerungstechnik für den Garten
- Funkgesteuertes Garagentor
- Heizung & Kühlung: Luftwärmepumpe "NOVELAN 40 KW"
- Fußbodenheizung

## **INFRASTRUKTUR**

Gießhübl liegt am südlichen Stadtrand von Wien beim Naturschutzgebiet "Föhrenberge", ein Naturparadies mit herrlichen Wanderwegen und ist über die A21 sehr gut erreichbar. Gehobene Gastronomie sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel (Bus 262, Anschluss S2), Ärzte und Freizeiteinrichtungen befinden sich in nächster Umgebung.

Das Stadtzentrum von Wien sowie der Flughafen sind gut erreichbar.

## **INFORMATION**

Garage für 2 PKW (separates Gebäude)

Bei Interesse kann das wunderschöne Nachbargrundstück (Baugrund) im Ausmaß von 2.411 m<sup>2</sup> um € 1.560.000,-- erworben werden.

Provision: 3% + 20 % USt

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers/der Eigentümerin und sind unsererseits ohne Gewähr.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <4.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.000m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap