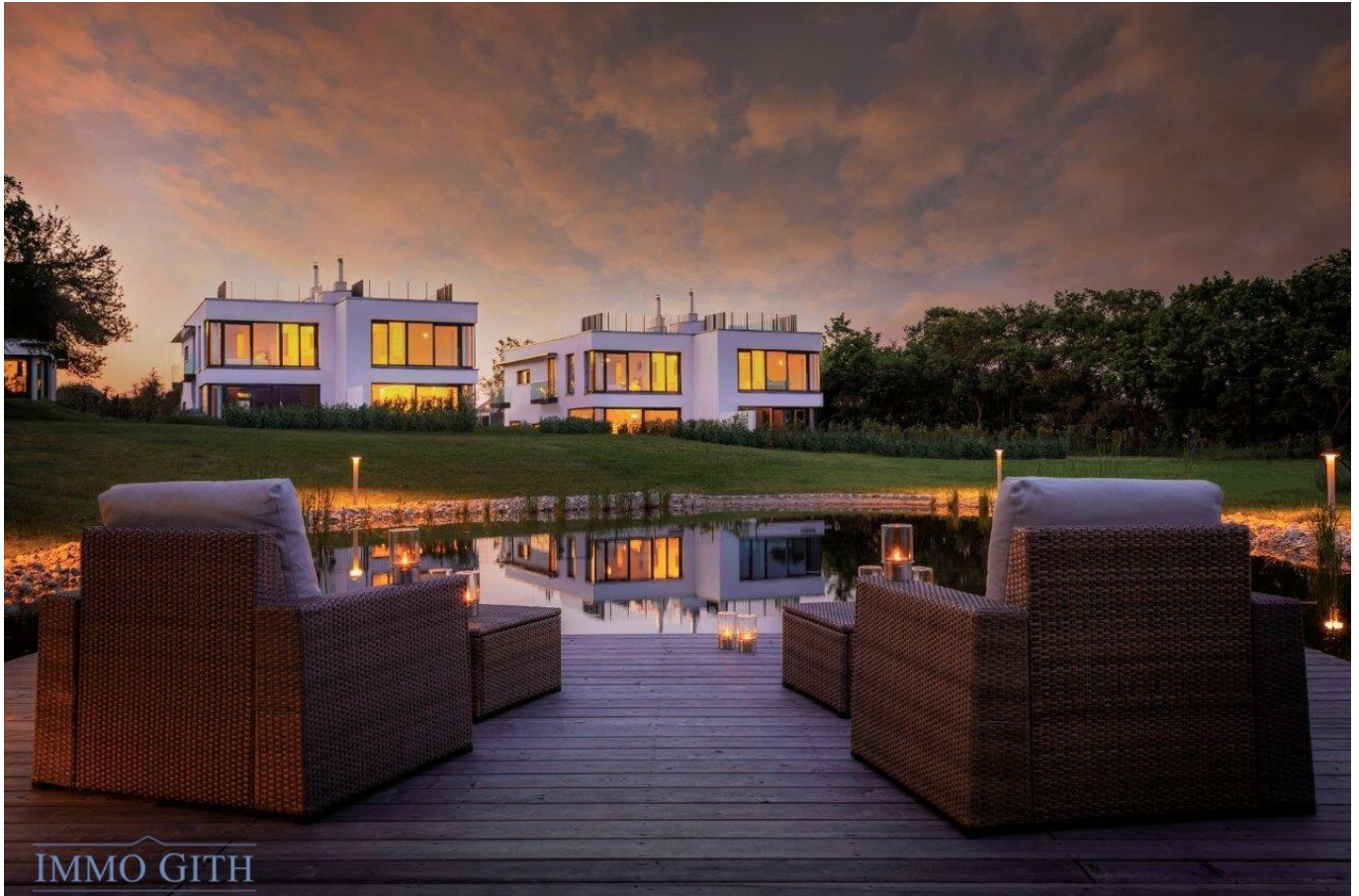


PROVISIONSFREIE LUXUS-VILLA IN GIESSHÜBL MIT EINZIGARTIGEM FERNBLICK ZU MIETEN!



Objektnummer: 338618560

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

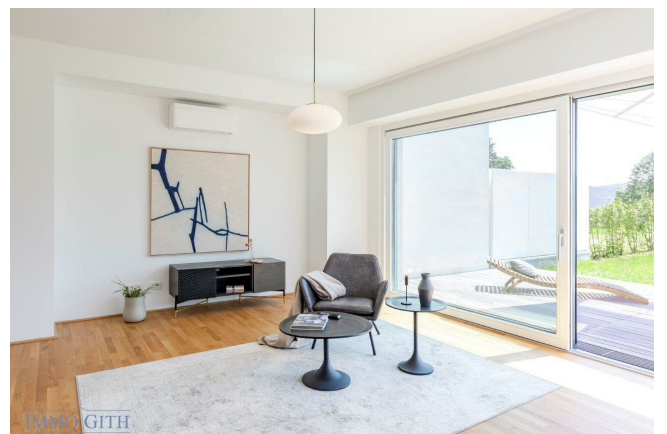
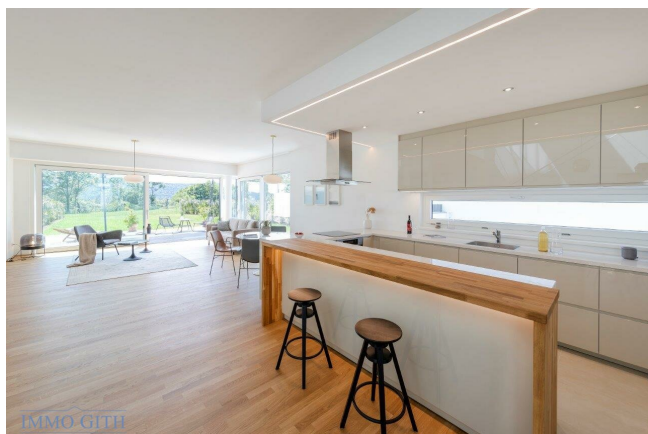
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	225,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	265,00 m²
Heizwärmebedarf:	31,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,61
Gesamtmiete	4.699,03 €
Kaltmiete (netto)	3.375,39 €
Kaltmiete	4.271,84 €
Betriebskosten:	601,45 €
USt.:	427,19 €

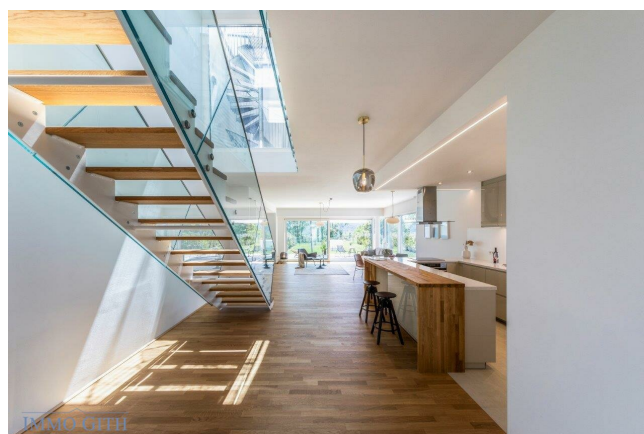
Ihr Ansprechpartner

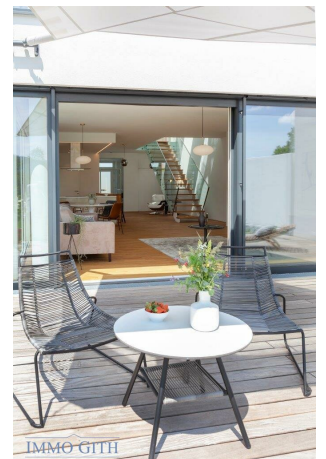
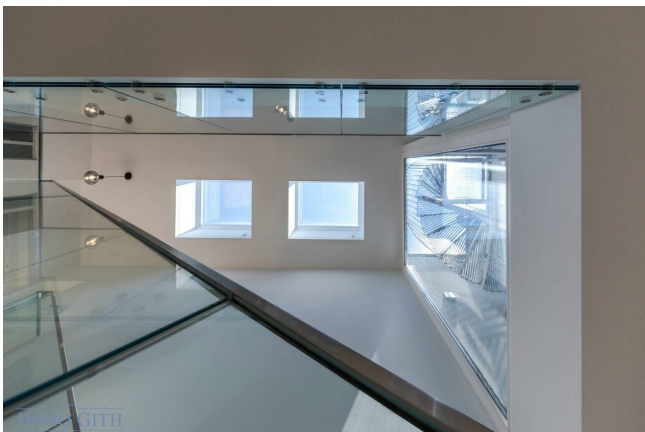
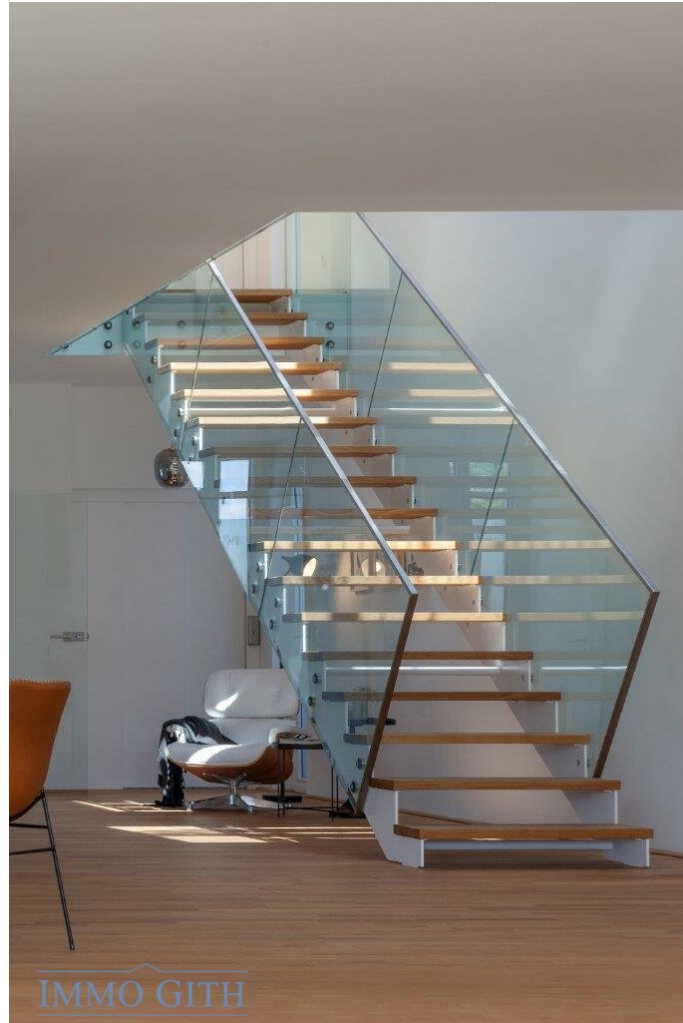


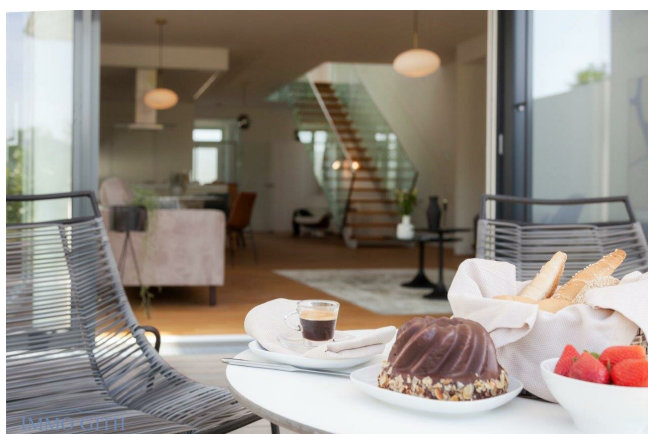
Roland Gith

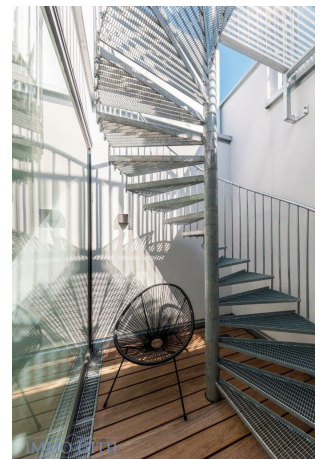
IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf



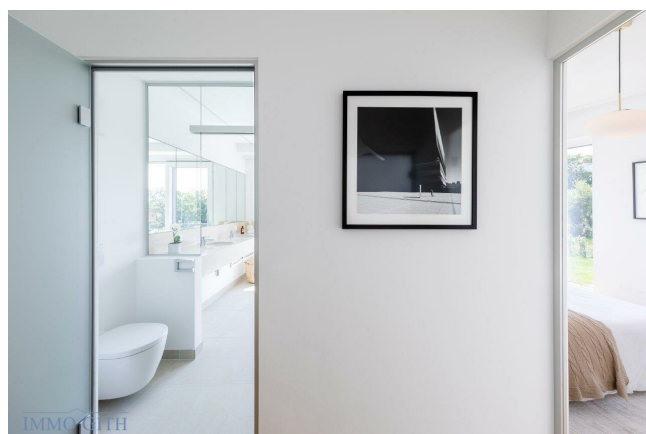
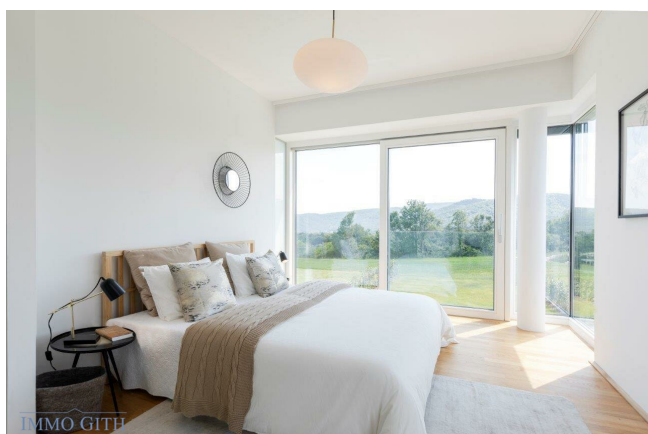


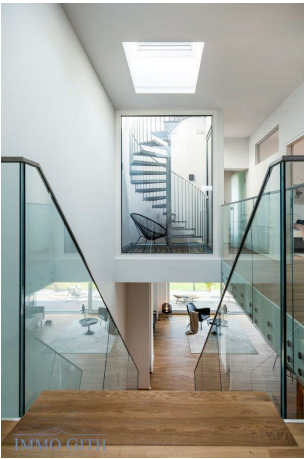
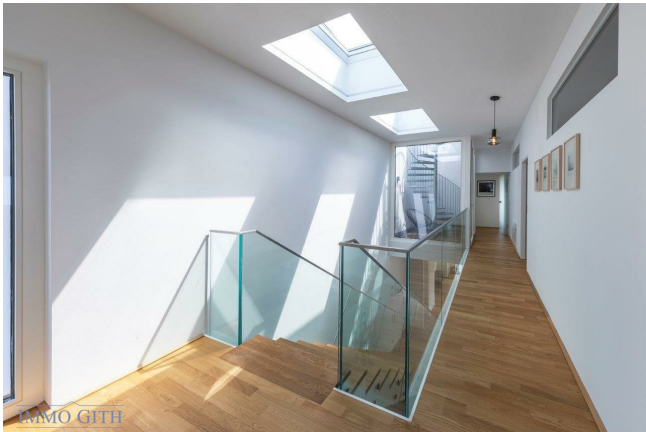


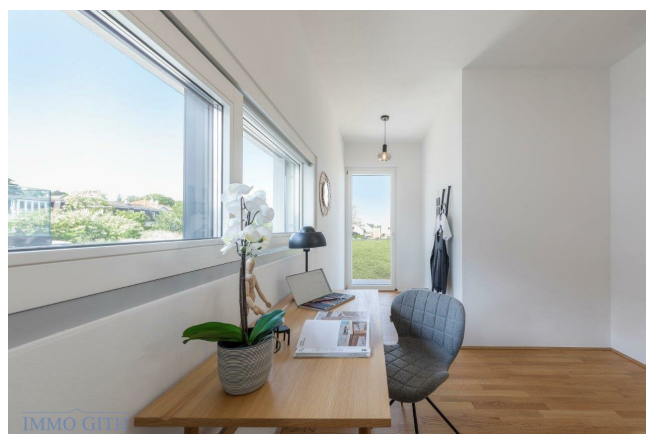
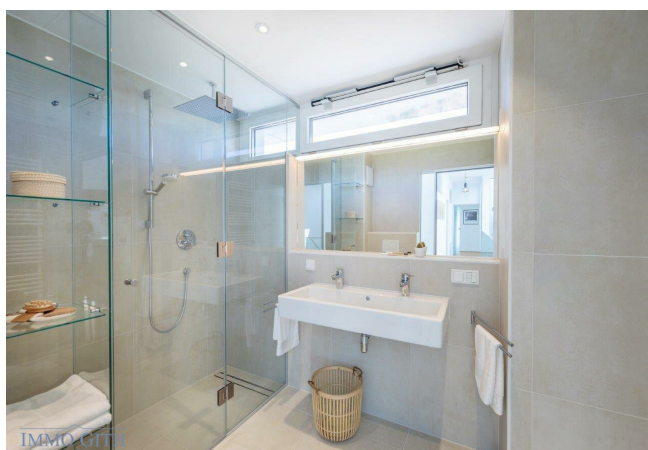




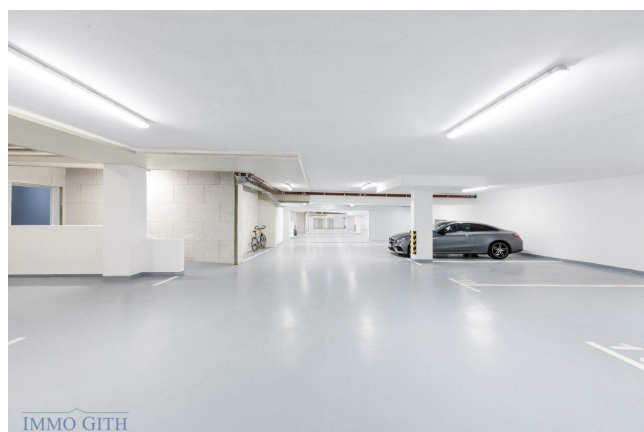
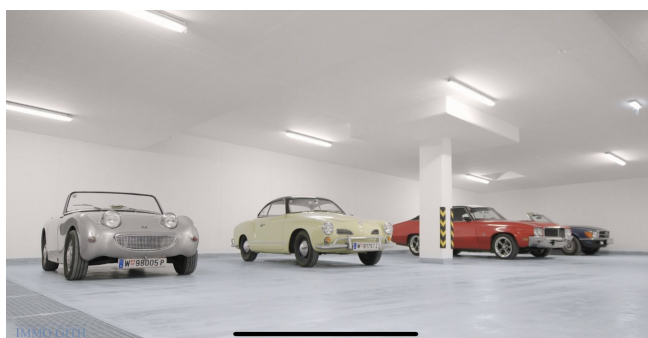


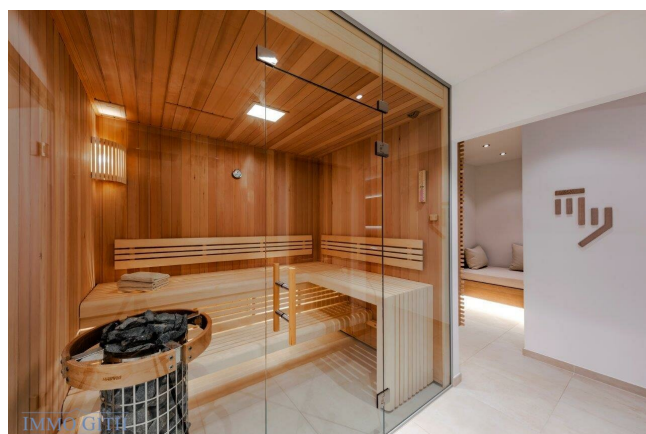
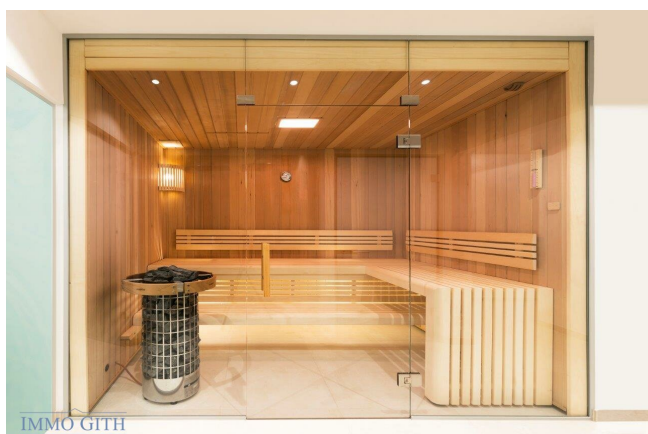
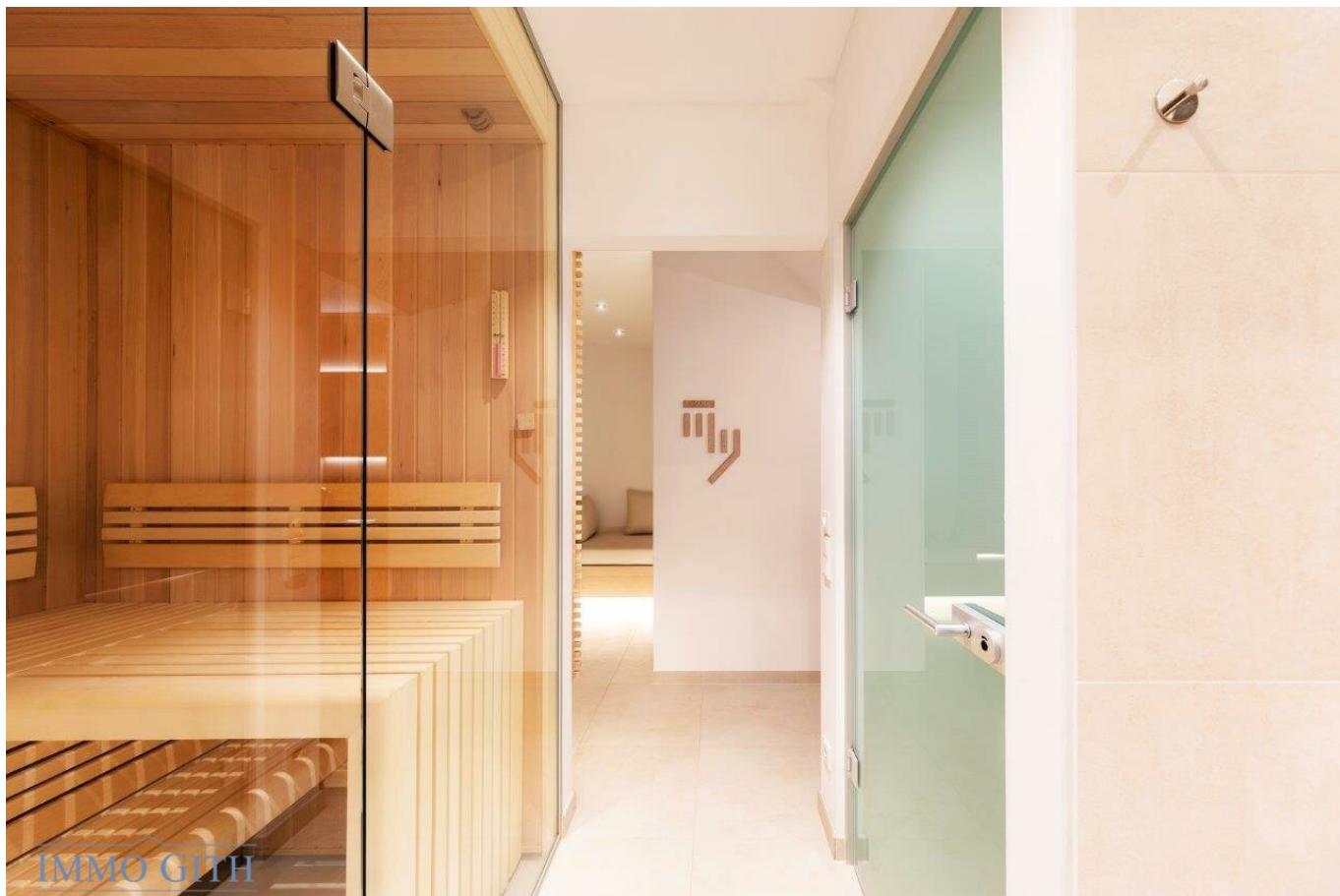


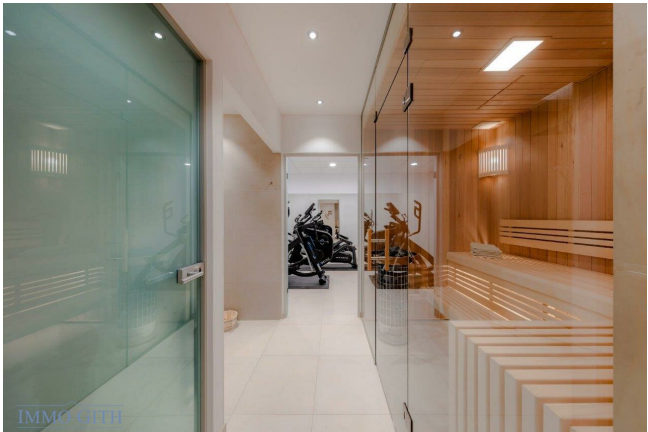
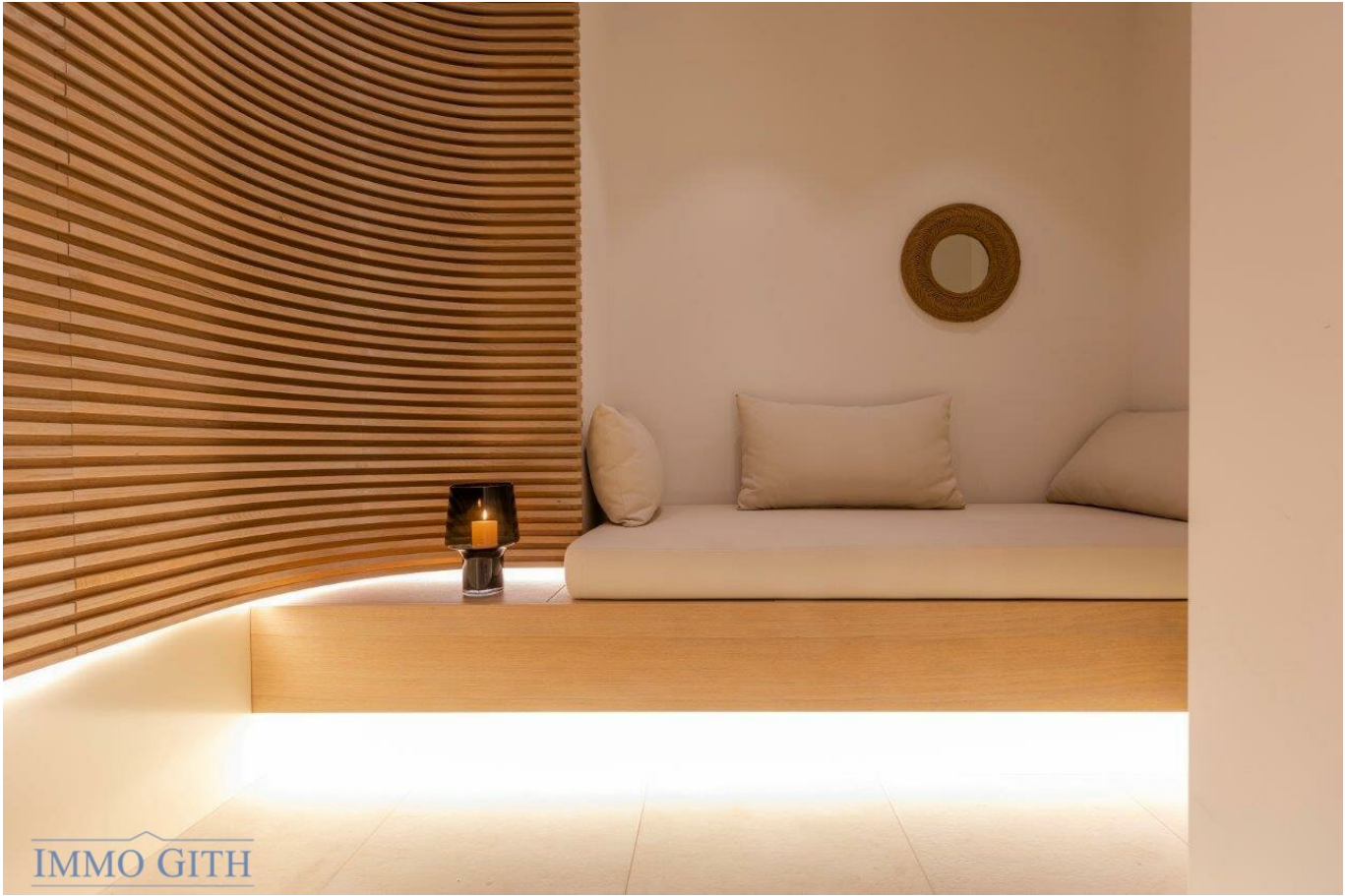


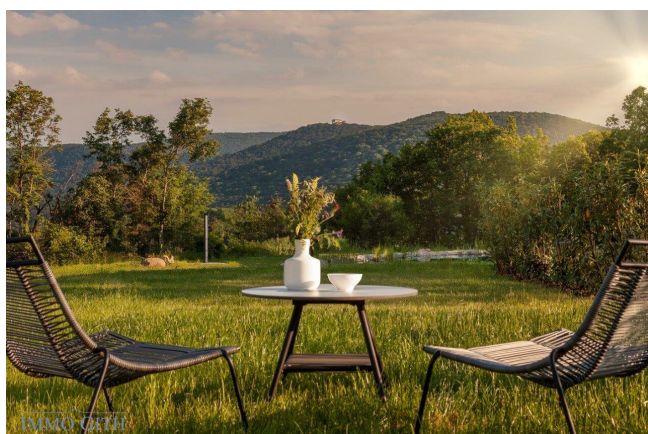


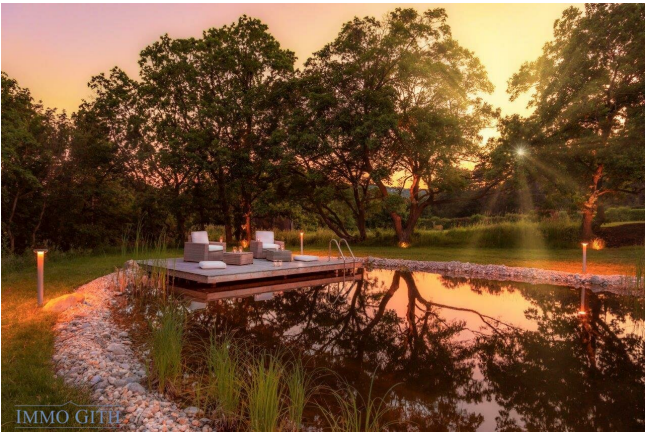
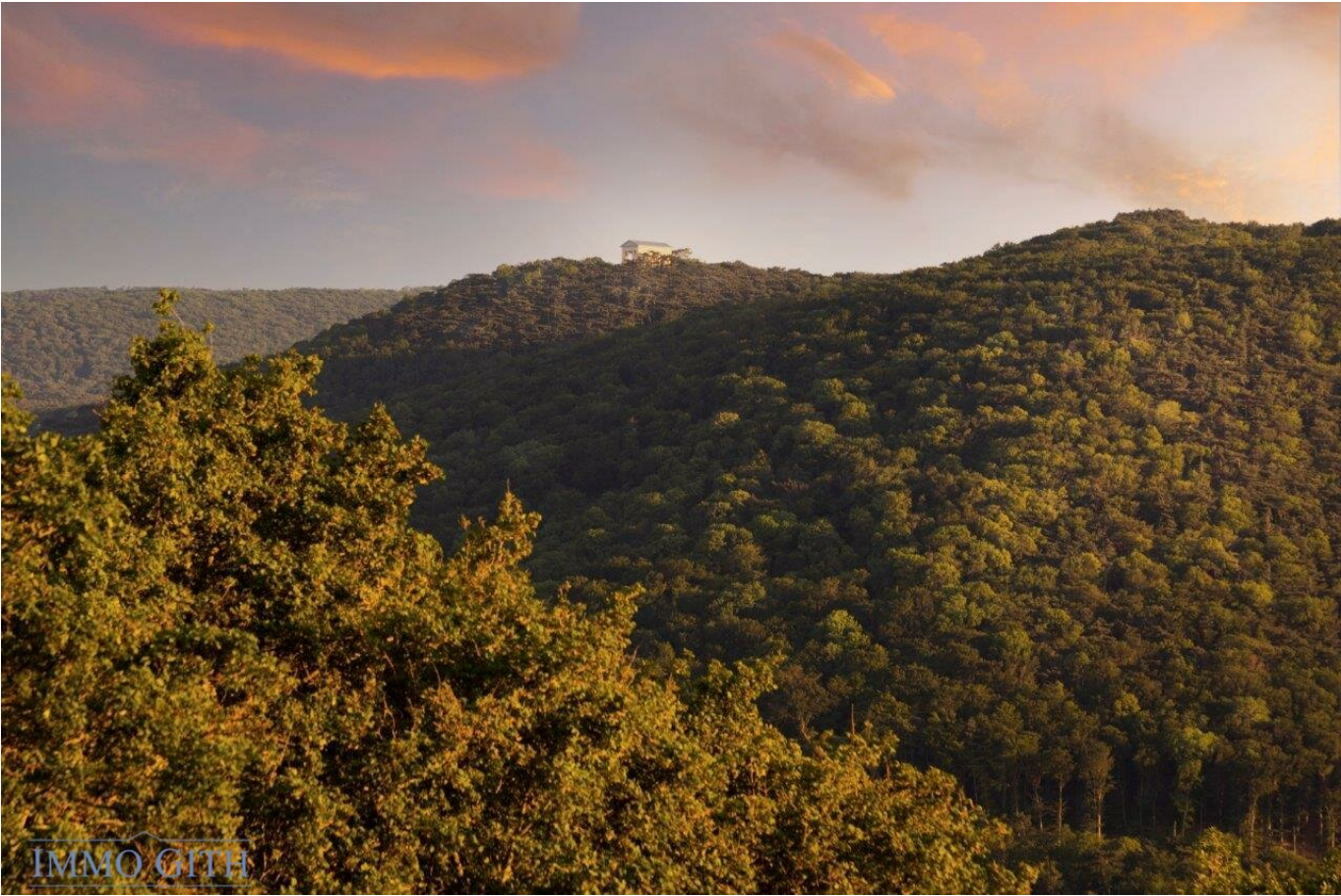


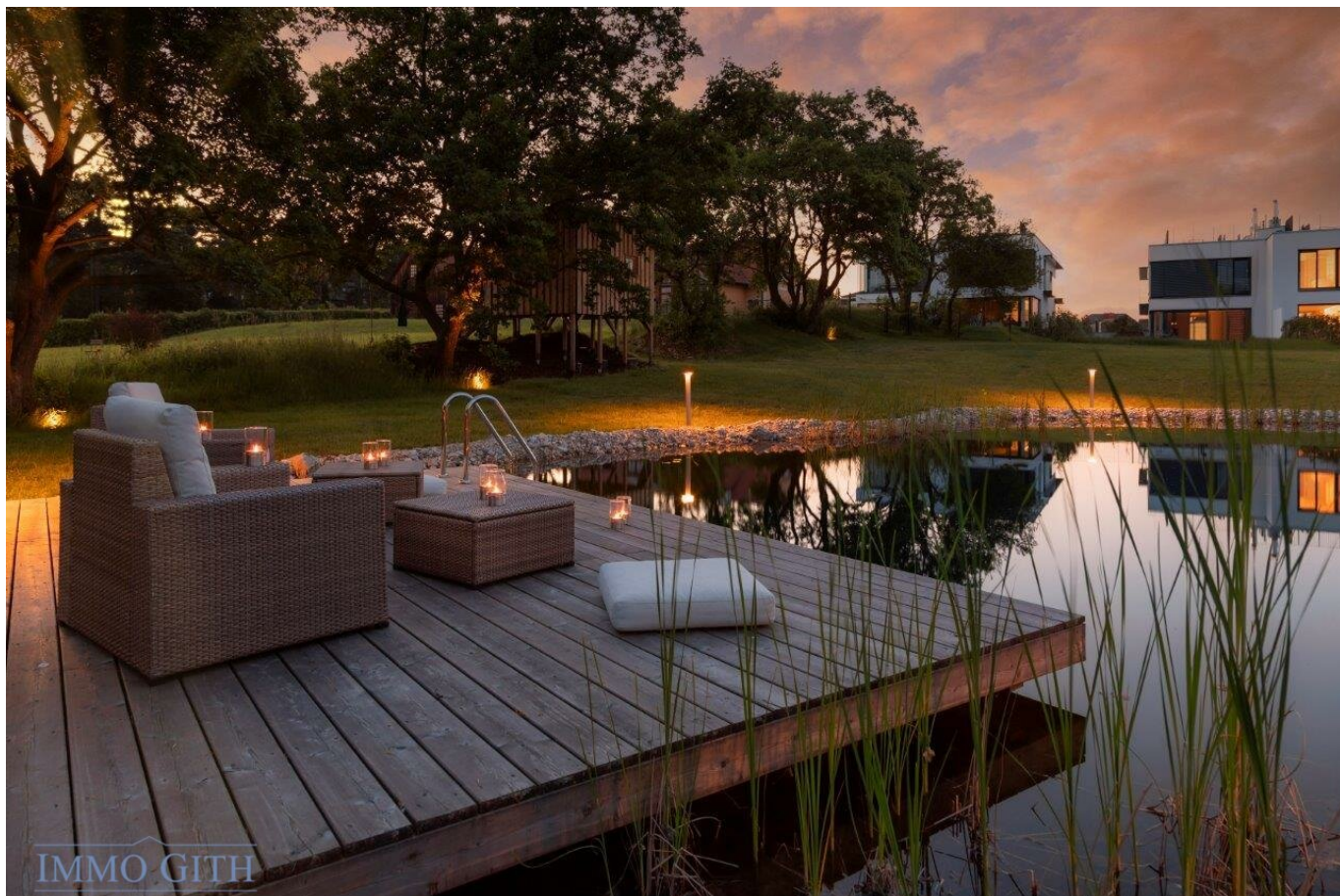




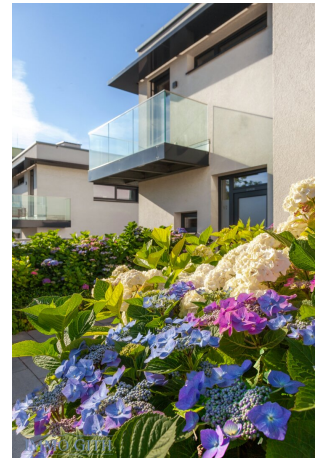








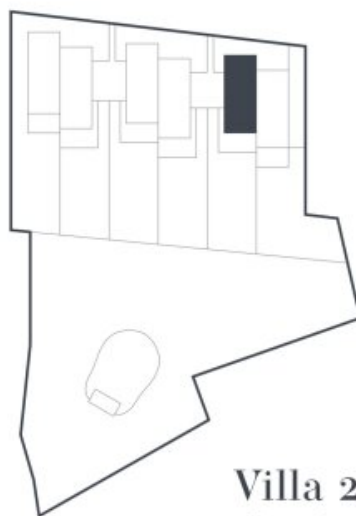






Villen Gießhübl

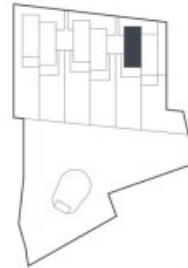
Eine Luxusimmobilie im Grünen mit einzigartigem Fernblick



Villa 2
Grundrisse

Villa 2

Projektbeschreibung



Wohnnutzfläche gesamt: **225 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

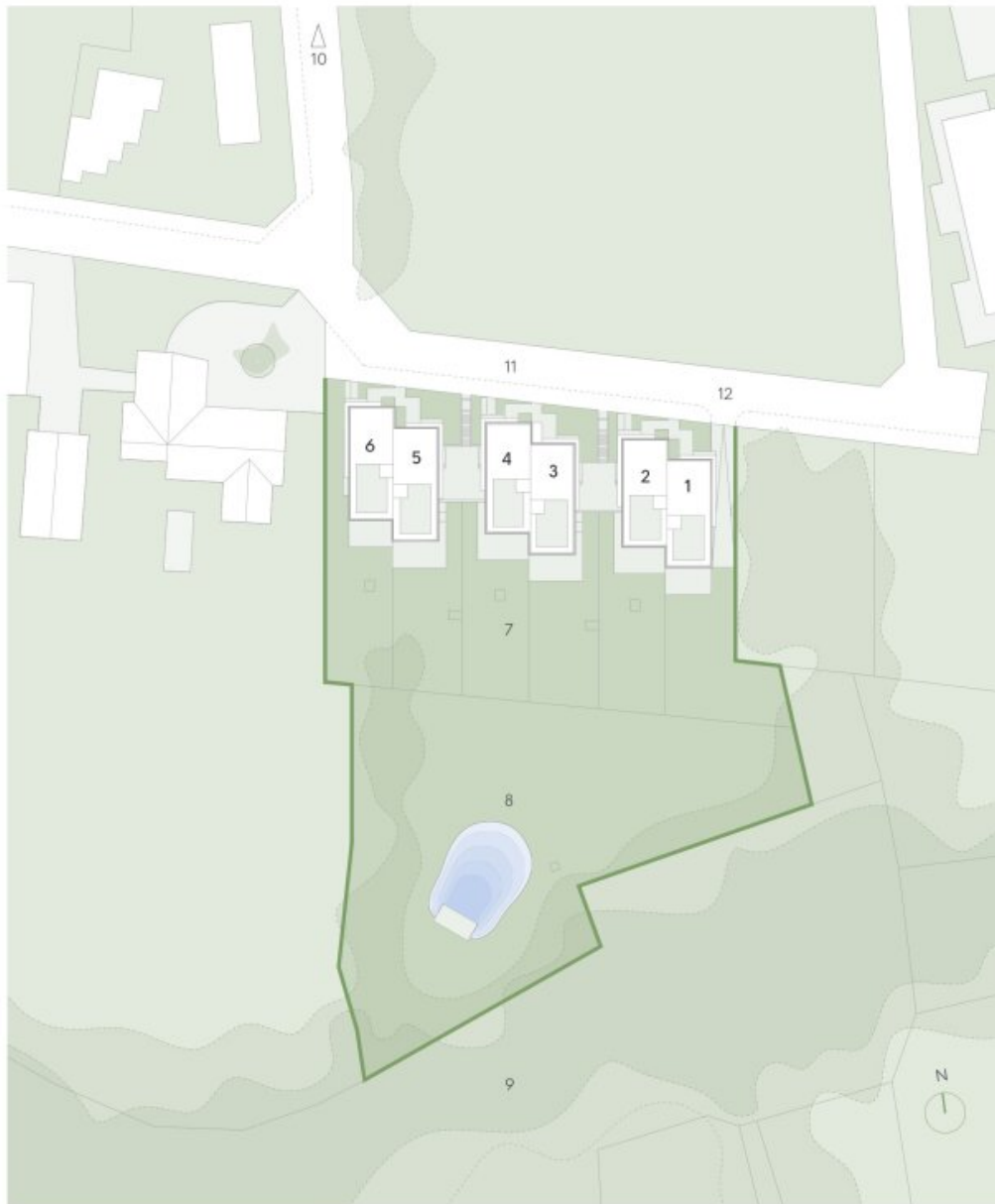
Zimmer:	5-6	Waschküche mit
Entrée:	1	Wäscherutsche: 1
Schrankraum:	1	Abstellraum: 2
Küche:	2	Terrassen: 3
Speisekammer:	1	Balkon: 2
Badezimmer:	3	
WC:	4 (2 separat)	Einliegerwohnung/Büro/Atelier: 1

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

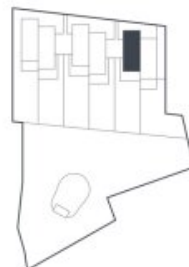
Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung mit Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, Klimaanlage, SAT, elektronische Außenjalousien, große Glasfronten mit 3-fach Verglasung, Einbauküchen mit allen Geräten (Induktionsherd, Backofen, Dampfgarer, Mikrowelle, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler), Kaminanschluss, 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 2

Erdgeschoß / Parterre



Wohnnutzfläche EG: **82,2 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 64,0 m²
6. Terrasse mit Sonnensegel 36,7 m²
7. Garten 265,0m²
8. Blaublühende Hortensien
9. Privatlift
10. Freistehende Stiege
11. Zugang OG
12. Zugang UG
12. Kamin
13. Wäscherutsche
14. Zugang Atrium
15. Atrium

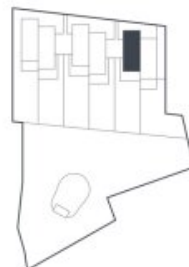


0 1 2 5m

IMMO GITH

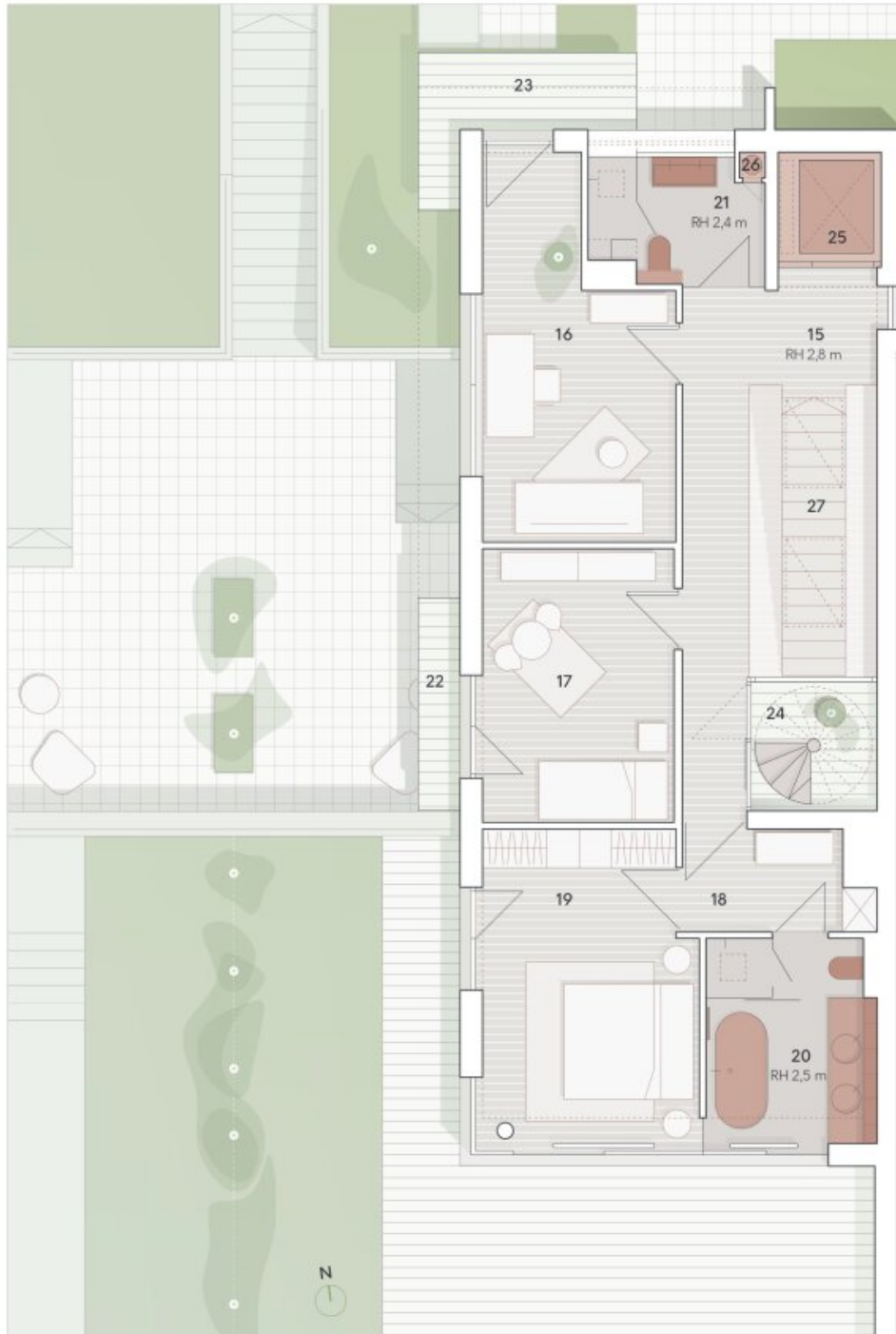
Villa 2

Obergeschoß



Wohnnutzfläche OG: **71,3 m²**

	Einbauelemente	15. Flur/Galerie	11,2 m ²
	Eichenboden	16. Zimmer	15,0 m ²
	Keramikboden	17. Zimmer	12,5 m ²
	Holzdielen Terrasse	18. Schrankraum	4,0 m ²
	Grünflächen	19. Zimmer	15,6 m ²
	Granitsteine	20. Bad/WC	8,2 m ²
		21. Bad/WC	4,8 m ²
		22. Balkon	1,9 m ²
		23. Balkon	4,6 m ²
		24. Atrium	3,9 m ²
		- Spindeltreppe	
		- Zugang Dachterrasse	
		25. Privatlift	
		26. Wäscherutsche	
		27. Luftraum über Erdgeschoß	

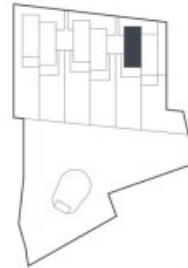


0 1 2 5m

IMMO GITH

Villa 2

Untergeschoß



UG / Tiefgarage

Wohnnutzfläche UG: **71,5 m²**



28. Waschküche	14,5 m²
29. VR/Küche	5,2 m²
30. Bad	1,9 m²
31. WC	1,1 m²
32. Atelier/Büro	39,3 m²
33. AR	6,0 m²
34. AR	3,5 m²

35. Atrium 21,7 m²

36. Gang

37. Garage

38. Eingang - Atrium

39. Privatlift

40. Zugang - UG

41. Zugang - Garage

42. Zugang Wellness-
und Fitnessbereich

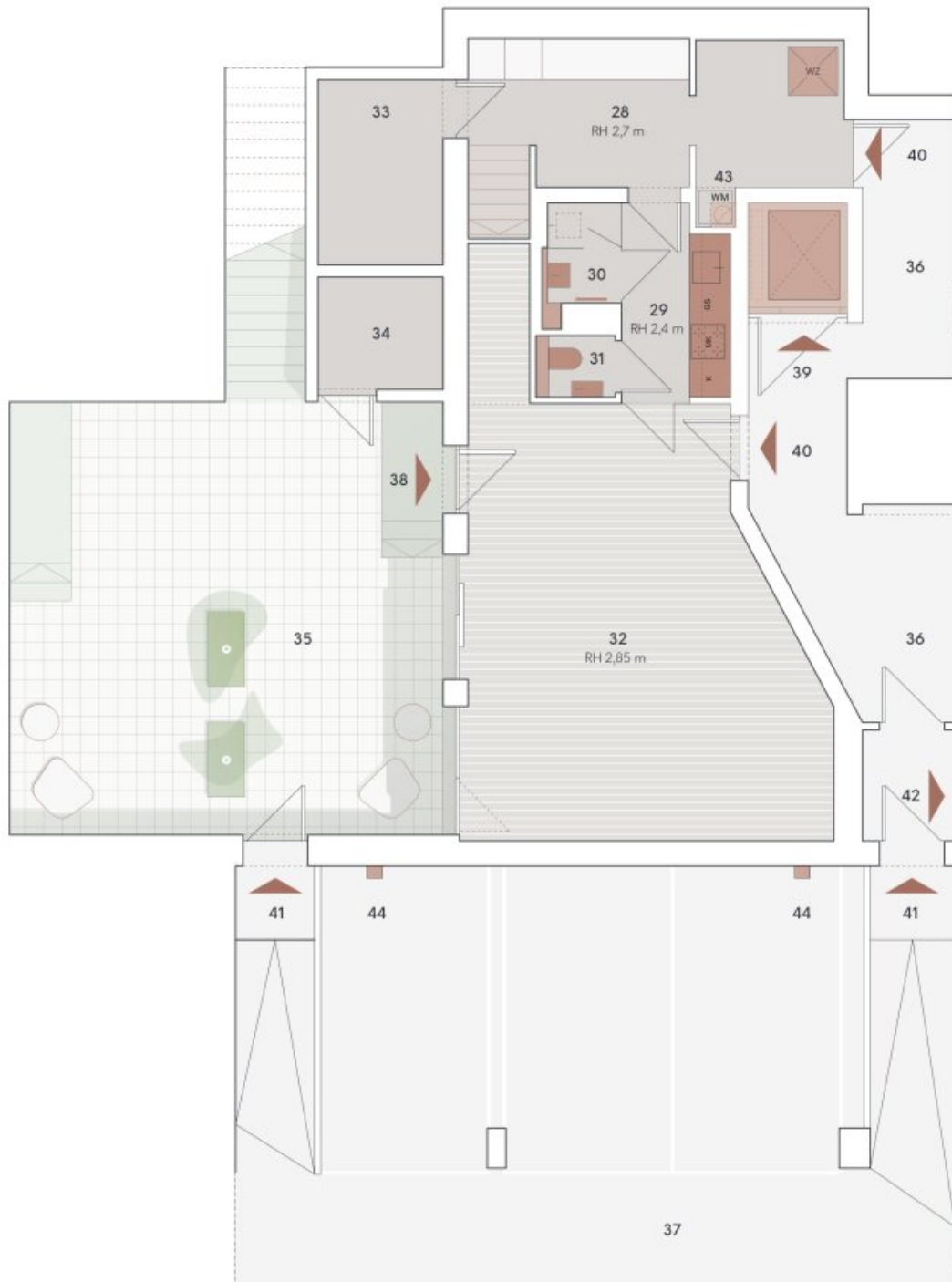
43. Wäscherutsche

44. E-Ladestation

○ 15 Parkplätze

● 6 Parkplätze mit E-Ladestationen

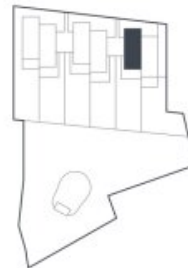
● Fahrradstellplätze



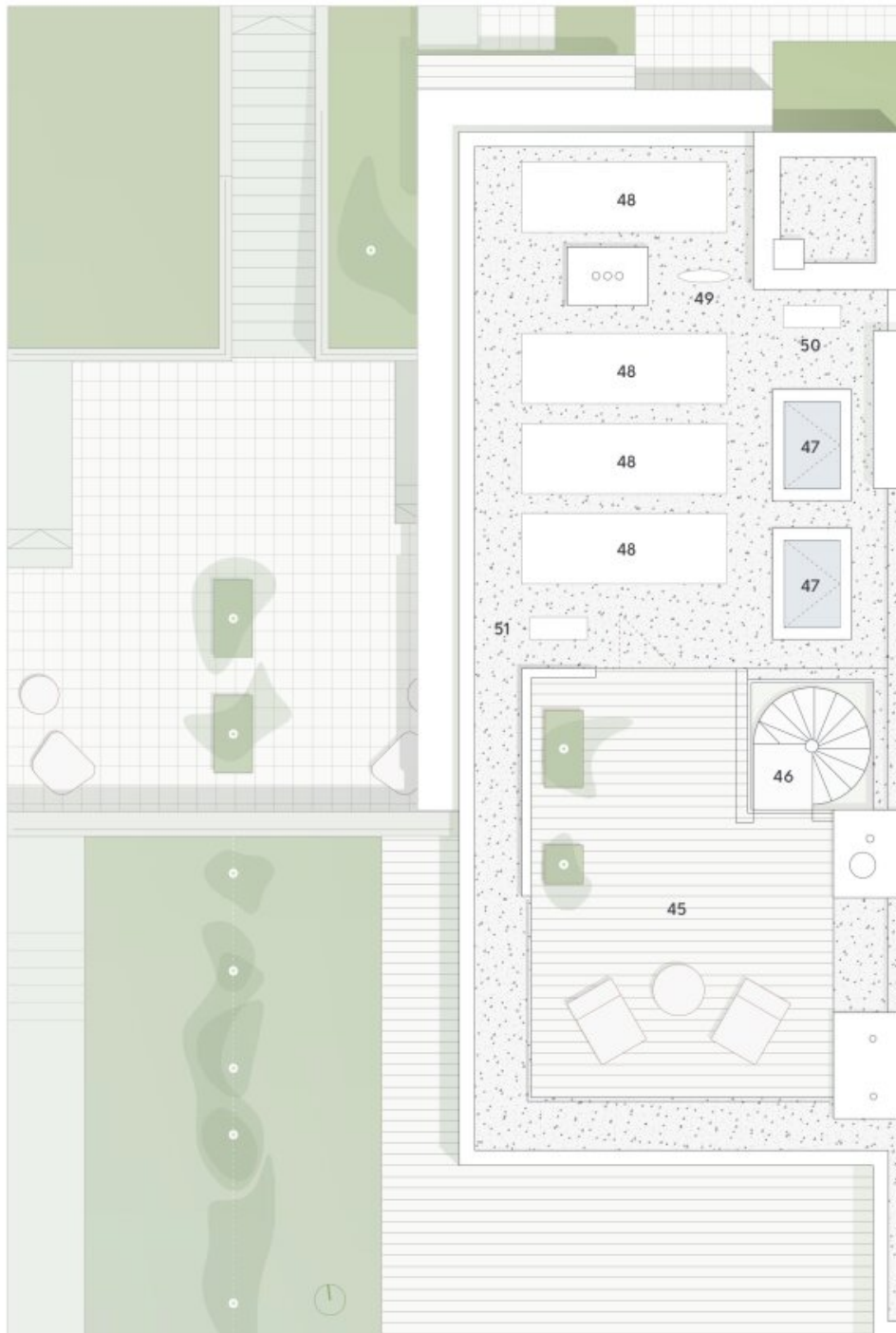
0 1 2 5m

Villa 2

Dachdraufsicht / Dachterrasse



		Nutzfläche DT:	28,1 m ²
	Einbauelemente	45. Dachterrasse	28,1 m ²
	Eichenboden	46. Atrium/Treppe	
	Keramikboden	47. Flachdachfenster	
	Holzdielen Terrasse	48. Photovoltaik - Anlage	
	Grünflächen	49. SAT - Anlage	
	Granitsteine	50. Klimaanlage	
		51. 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 horizontal blue lines, one above and one below the text.

IMMO GITH

Objektbeschreibung

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

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

Highlights:

6 Villen / 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, ca. 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.)

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.

VILLA 2:

Wohnnutzfläche gesamt: ca. 225 m²

Zimmer: 5

Badezimmer: 3

WC: 4 (2 separat)

Küche: 2

Speisekammer: 1

Waschküche mit Wäscherutsche: 1

Entrée: 1

Schrankraum: 1

Abstellraum: 2

Terrassen: 3

Balkon: 2

Privat-Lift: 1

Büro/Atelier: Einliegerwohnung mit separatem Zugang

Tiefgarage: 2 Parkplätze mit 1 E-Ladestation

Grundstückgröße: ca. 5.000 m² (Gartenservice inkludiert)

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 mit Sauna, 800 m² Tiefgarage.

Serviceleistung inkludiert:

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

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, Wäschrutsche etc..

Kostenaufstellung:

Brutto-Gesamtmiete: € 4.699,02 (Nettomiete € 3.375,39 + € 601,45 Hausbetriebskosten + € 295,-- Direktkosten + 427,18 USt.)

2 Garagenplätze: € 180,-- netto (in Gesamtmiete **INKLUDIERT!**)

Kaution: 9 Monats-Mieten als abstrakte Bankgarantie

Provision: € 0,-

Befristung: 3 Jahre (mit Verlängerungsmöglichkeit)

Ich freue mich Ihnen Ihre neue Luxusvilla zeigen zu dürfen:

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder office@immo-gith.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

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 <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap