Luxuriöse Villa in Gießhübl: Stilvolles Wohnen mit Pool & traumhaftem Garten!

Objektnummer: 20771

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	507,00 m²
Nutzfläche:	707,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	2
Kaufpreis:	9.850.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Gerhard Klein

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 50
H +43 699 128 700 88
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

2372 Gießhübl

EG

Wohnfläche 507 m²

1 Flur
2 Flur
3 Flur
4 WC
5 WC
6 Flur
7 Raum
8 Raum
9 lift
10 Küche/Essen
11 Flur
12 Flur
13 Essen
14 Wohnen
15 Küche
16 Zimmer
17 WC
18 Zimmer
19 Bad
20 Garage
21 Flur
22 Hobby
23 Pool
24 Zimmer
25 Innenhof
26 Garten
27 Terrasse
28 Garten
29 Zimmer

3SI MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Ag Grundrisse Mitteilung ist ohne Gewähr und Gewährleistung zur Übersicht. Ihre Vorstellungen und unverbindliche Planungen. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Ihr Kompetenzbereitung, Satellite Tiefe und Sichtmaterie

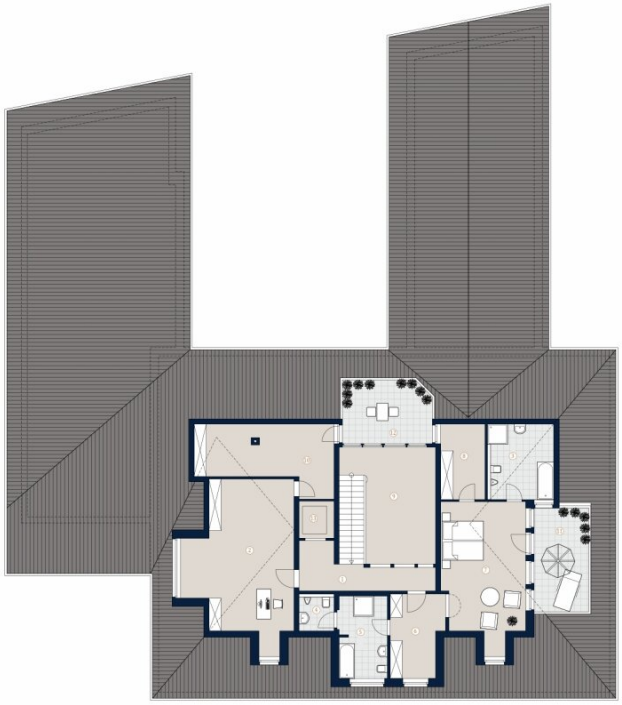
3SI IMMO GROUP

2372 Gießhübl

DG

Wohnfläche 507 m²

1 Galerie
2 Hobby
3 Bad
4 WC
5 Bad
6 Ankleide
7 Zimmer
8 Ankleide
9 Luftraum
10 Dachboden
11 Balkon
12 Balkon
13 Lift



3SI MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Ag.Gegenstände Mitteilung ist ohne unsere Ausdrücklichkeit nur illustrativ. Neue Vorstellungen sind unverbindlich Maßgeben. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Ihr Kompetenzbereitung, Sämtliche Rede und Bildmaterie

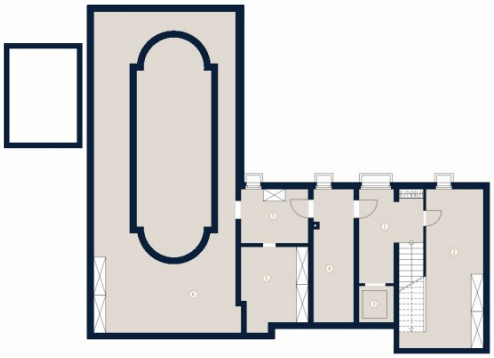
3SI IMMO GROUP

2372 Gießhübl

KG

Wohnfläche 507 m²

1 Flur
2 Keller
3 Lift
4 Heizung
5 Technik
6 Keller



3SI MAKLER

A4 M 1:100

0 5

Ag Ergebnisse Mitteilung ist ohnehin bestimmt ausschließlich zur Illustration. Ihre Vorstellungen sind unverbindliche Planungen. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. In Kompetenzbereitung, Sämtliche Fehler und Irrtümer.

Objektbeschreibung

Exklusive Architektenvilla in ruhiger Bestlage – Eleganz, Raum und Individualität auf höchstem Niveau

In einer ruhigen und begehrten Wohnlage präsentiert sich diese außergewöhnliche Architektenvilla, ein stilvolles Refugium für Menschen mit Sinn für Ästhetik, Qualität und Individualität. Errichtet im Jahr 2007 vom renommierten schweizer Architekten Norbert Friedl, vereint die Liegenschaft elegante Architektur mit edlen Materialien, großzügigem Raumgefühl und lichtdurchfluteten Bereichen.

Schon der erste Eindruck lässt erkennen: Dieses Haus ist etwas Besonderes. Das großzügige, elektrisch betriebene Einfahrtstor öffnet sich zu einem gepflegten Vorplatz mit eleganter Pflasterung. Die massive Segmentbogentür führt in ein stilvolles Entrée mit Natursteinboden und öffnet sich zum imposanten Atrium, ein architektonisches Highlight mit beeindruckender Raumhöhe. Das Esszimmer mit Stuckdecke und direktem Zugang zur Südterrasse und Garten lädt zu heimeligen Abenden ein. Der angrenzende Wohnbereich überzeugt mit Großzügigkeit, Kamin und liebevollen Details, ein Ort zum Wohlfühlen. Im linken Flügel befindet sich der Gäste-Trakt mit zwei Zimmern, jeweils mit eigenem Bad und Zugang zum toskanisch gestalteten Garten. Ein zusätzliches Gäste-Wohnzimmer sorgt für Komfort und Privatsphäre.

Auf der rechten Seite erwartet Sie die Küche mit Zugang zur Terrasse mit Natursteinplatten und elektrischer Markise, perfekt für entspannte Stunden im Freien. Dahinter befinden sich der Aufzug und die diskret platzierte Waschküche. Der rechte Seitenflügel bietet zudem ein Gäste-WC, eine Sauna, einen Personalbereich sowie eine elegante Schwimmhalle mit Fitnesszone. Raumhohe Schiebetüren und ein offenes Dach schaffen ein lichtdurchflutetes Wellnessambiente mit Blick ins Grüne. Ein besonderer Vorteil der Villa ist der großzügige Stauraum mit maßgefertigten Einbauschränken in Tischler-Handarbeit.

Im Obergeschoß befindet sich die private Rückzugsetage mit Schlafzimmer, zwei luxuriösen Bädern, zwei Ankleidezimmern und einer Terrasse mit spektakulärem Blick über Wien. Ein weiteres Zimmer mit Balkon kann als Arbeits- oder Schlafzimmer genutzt werden. Der Keller, per Lift oder Treppe erreichbar, bietet Technikräume und großzügige Lagerflächen. Die liebevoll gestaltete Gartenanlage bietet absolute Privatsphäre und besticht mit einer Vielfalt an Pflanzen sowie ausgewachsenen Bäumen. Ein erhöht platzierter Pavillon eröffnet einen traumhaften Blick über das gesamte Grundstück, ein Ort der Ruhe und Inspiration. Ein exklusives Highlight ist das Green mit 9 Abschlägen direkt im Garten.

Gießhübl – Wohnen am Stadtrand Wiens in idyllischer Ruhelage

Gießhübl zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im südlichen Umland Wiens und bietet naturnahe Idylle mit gehobenem Wohnkomfort. Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen, gepflegten Villenviertel am Rande des Wienerwaldes, umgeben von herrlicher Natur, Weinbergen und den weitläufigen Wanderwegen des Naturparks Föhrenberge. Die Höhenlage garantiert nicht nur frische Luft und Ruhe, sondern auch beeindruckende Ausblicke über Wien und die umliegende Landschaft.

Nur wenige Autominuten entfernt liegt das charmante Perchtoldsdorf im Bezirk Mödling, ein Ort, der für sein lebendiges Dorfleben, seine traditionsreiche Heurigenkultur und die malerische kleine Altstadt bekannt ist. Hier findet das gesellschaftliche Leben statt: Wochenmärkte, Veranstaltungen am Marktplatz, gemütliche Cafés, Boutiquen und eine ausgezeichnete Gastronomie prägen das Ortsbild. Die historische Burg Perchtoldsdorf, kulturelle Events und ein reges Vereinsleben machen den Ort besonders attraktiv für Familien und Menschen, die das Zusammenspiel aus Tradition, Lebensqualität und Gemeinschaft schätzen.

Trotz der grünen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend. Über die nahegelegene A21 (Wiener Außenringautobahn) erreicht man das Wiener Stadtzentrum in rund 20 Minuten. Auch Mödling mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur ist schnell erreichbar.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.100m
Klinik <3.925m
Apotheke <525m
Krankenhaus <1.650m

Kinder & Schulen
Schule <1.275m
Kindergarten <225m
Höhere Schule <4.700m
Universität <9.025m

Nahversorgung
Supermarkt <800m
Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <4.575m

Sonstige
Bank <325m
Geldautomat <325m
Post <350m
Polizei <900m

Verkehr
Bus <325m
U-Bahn <6.700m
Straßenbahn <4.650m
Bahnhof <4.025m
Autobahnanschluss <1.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap