Jahrhundertwende Villa und großartiges Grundstück im Herzen von Gießhübl

Objektnummer: 5324/2855

Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	250,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	F 202,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	1.700.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Natascha Haberkorn

Haberkorn Immobilien
Wassergasse 20/2
2500 Baden

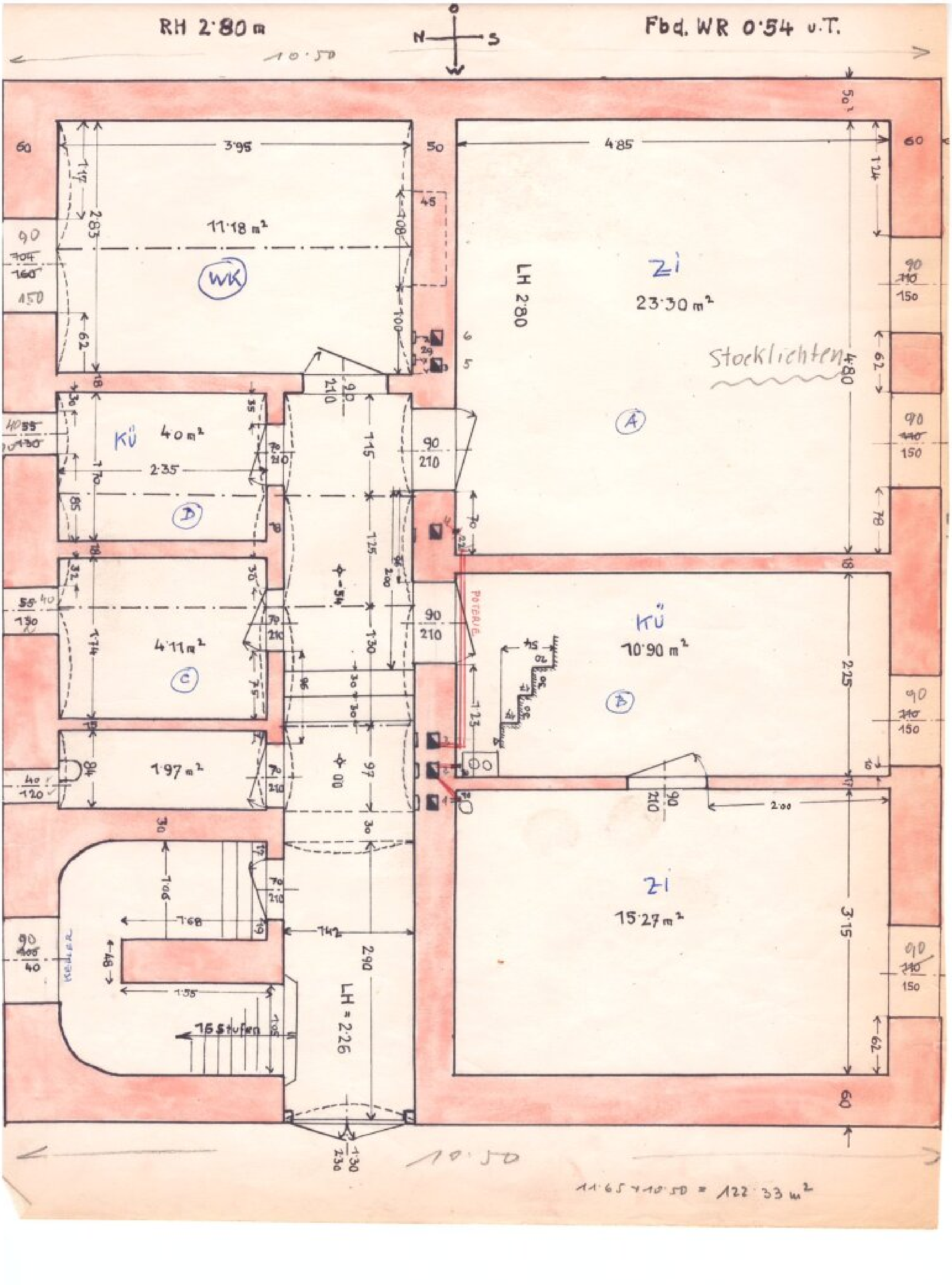
T +43 664 137 97 00

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.

HABERKORN
IMMOBILIEN
Haberkorn Immobilien
Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!
www.haberkorn-immobilien.at

RH 2·80 m

Fbd. WR 0·54 u.T.

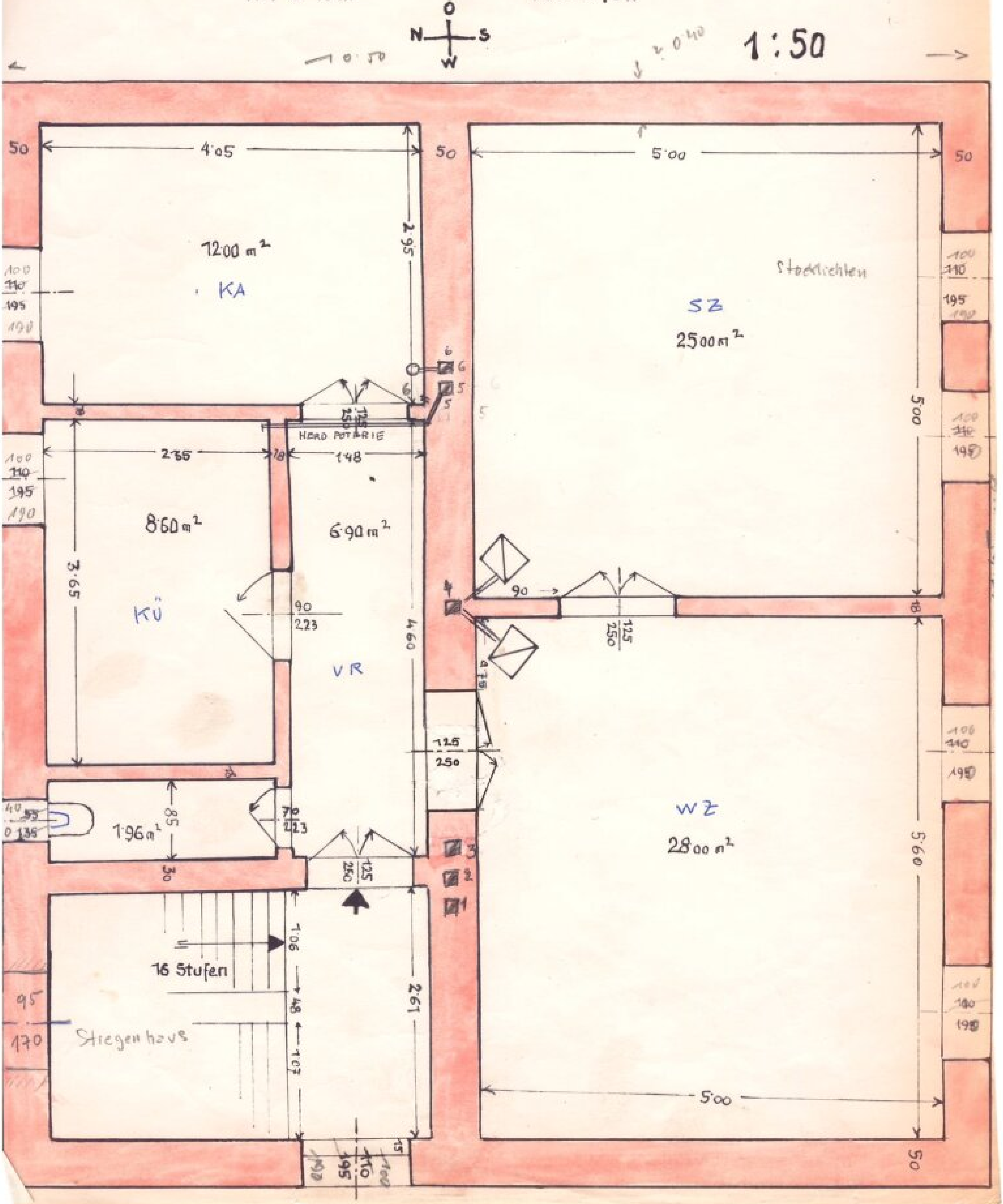


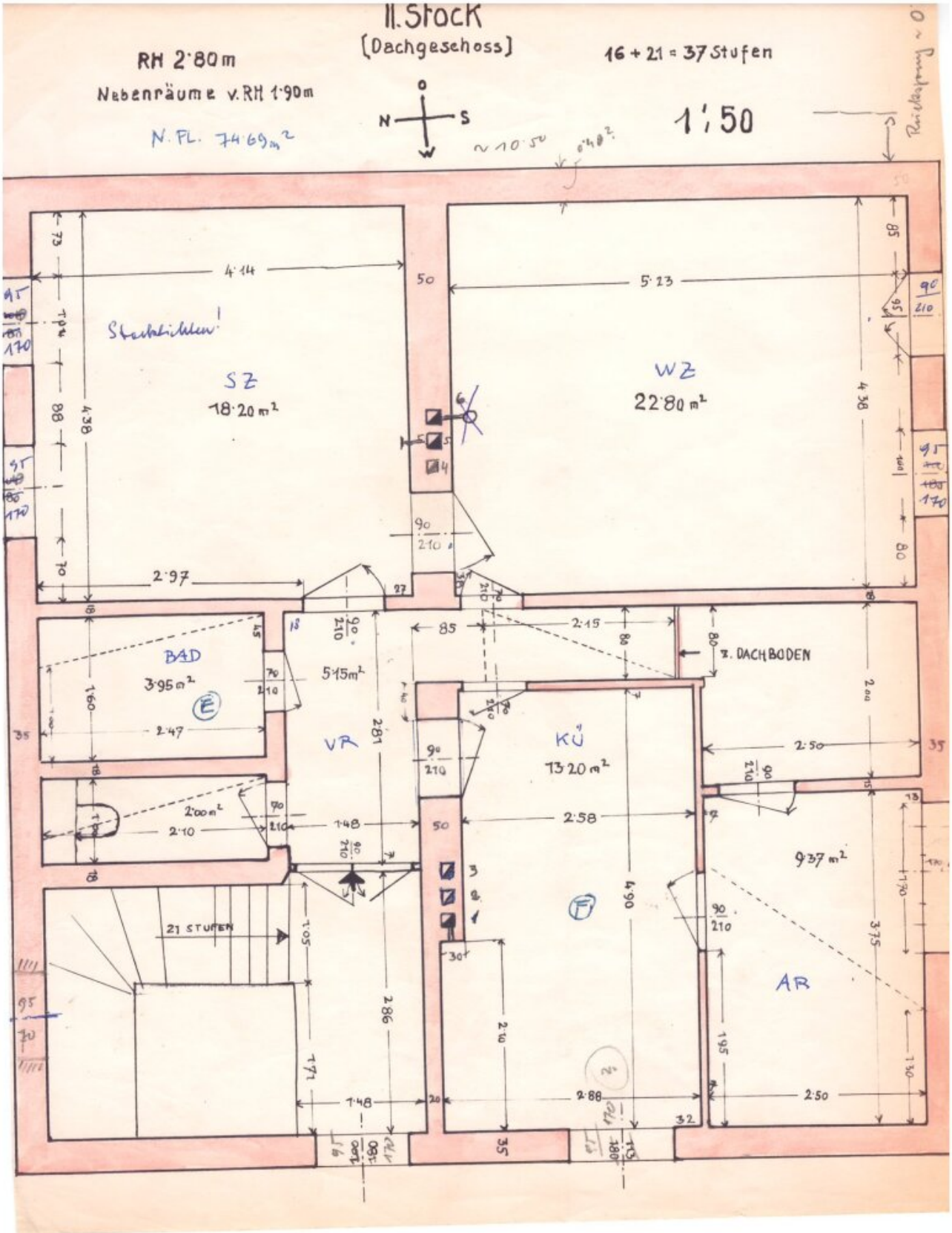
11·65 × 10·50 = 122·33 m²

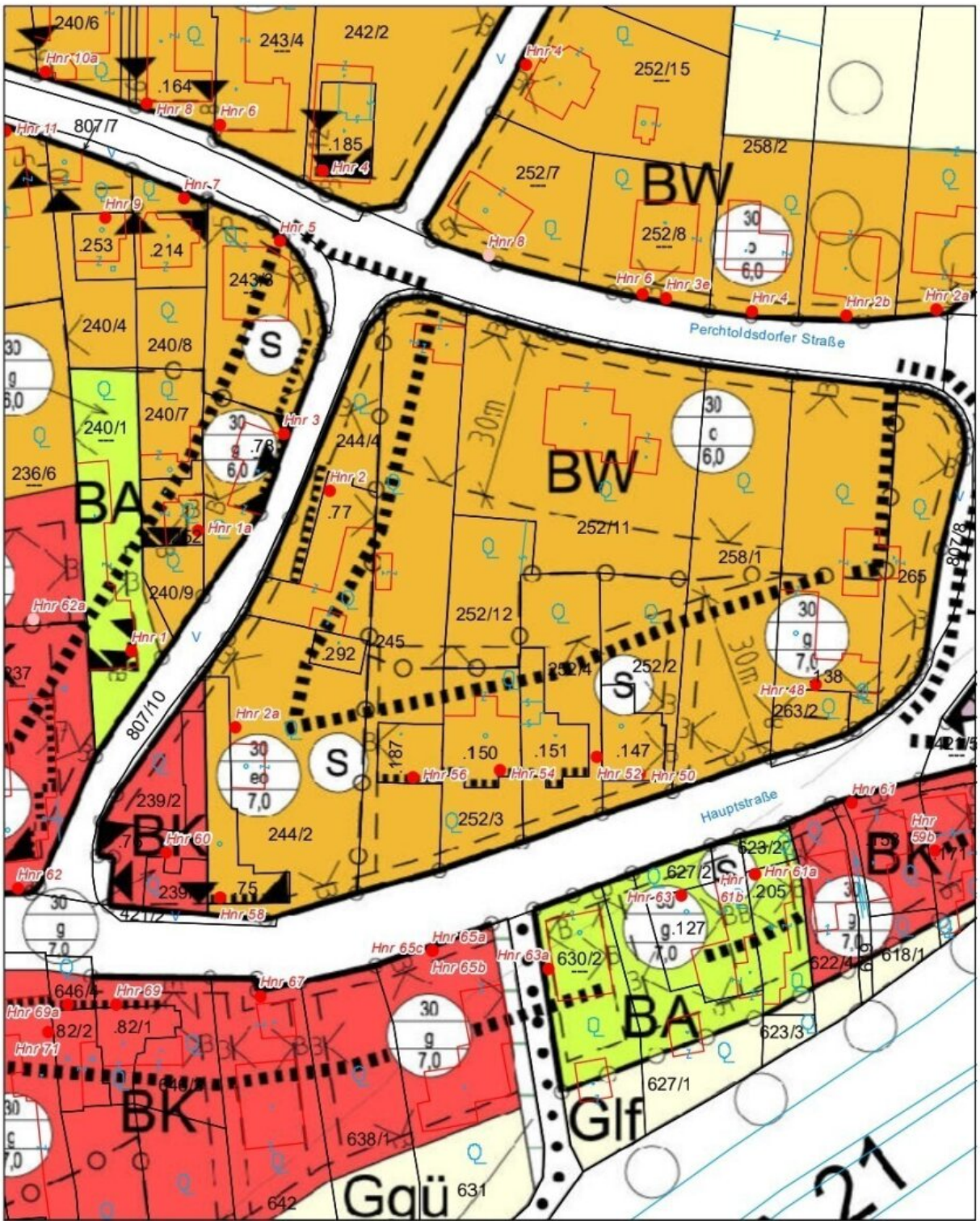
1. Stock

RH 3·10 m 16 Stufen

1 : 50




II. Stock
(Dachgeschoss)
RH 2·80 m
Nebenräume v. RH 1·90 m
N. FL. 74·69 m²
16 + 21 = 37 Stufen
1:50
Stockfichten!
SZ
18·20 m²
WZ
22·80 m²
BAD
3·95 m²
5·15 m²
VR
KÜ
13·20 m²
9·37 m²
AR
z. DACHBODEN
21 STUFEN


240/6
243/4
242/2
252/15
258/2
252/7
252/8
BW
Perchtoldsdorfer Straße
240/4
240/8
240/7
240/1
236/6
BA
244/4
252/11
258/1
240/9
252/12
245
252/4
252/2
263/2
807/10
239/2
BK
244/2
252/3
Hauptstraße
623/2
627/2
623/3
627/1
630/2
622/4
618/1
646/4
646/1
638/1
642
Gglf
631
Hnr 10a
Hnr 8
Hnr 6
Hnr 11
807/7
Hnr 4
Hnr 7
Hnr 9
Hnr 5
.253
.214
.185
.164
Hnr 3
Hnr 2
Hnr 1a
Hnr 1
Hnr 62a
Hnr 62
Hnr 60
Hnr 58
Hnr 56
Hnr 54
Hnr 52
Hnr 50
Hnr 48
Hnr 2b
Hnr 2a
Hnr 3e
.77
.292
.187
.150
.151
.147
.138
.75
Hnr 61
Hnr 61a
Hnr 61b
Hnr 63
Hnr 63a
Hnr 65a
Hnr 65b
Hnr 65c
Hnr 67
Hnr 69
Hnr 69a
Hnr 71
82/2
82/1
.205
.127
30m
S
6,0
7,0

Objektbeschreibung

#toplage #mehrgenerationenwohnen #vielseitig nutzbar

Zur Liegenschaft

Nahe der Ortsmitte von Gießhübel, in **exklusiver Lage**, finden Sie dieses herrlich **weitläufige Grundstück** mit einem im 19. Jahrhundert darauf errichteten **Wohnhaus**.

Das ca. **1.672 m2 große Grundstück** mit wunderschönem **Altbaumbestand** ist **sehr ruhig** gelegen und ebenso wie das Haus, welches sich über **drei Etagen** erstreckt, **südseitig** ausgerichtet.

Zusätzlich ist es von der Vorder- und der Rückseite aus **sowohl begeh- als auch befahrbar**.

Durch einen **großen, sonnigen Vorgarten** gelangt man direkt zum Wohnhaus (ca. 250m2).

Dort befinden sich im **Erdgeschoß** neben einem **großen Wohnraum zwei weitere Zimmer** sowie ein **Badezimmer mit Badewanne** ebenso wie ein Raum für eine **Küche**, eine **Toilette mit Fenster** und **zwei Abstellräume**.

Ein **gemeinsames Stiegenhaus** führt in den **ersten Stock** – Hier stehen ein großer **Salon**, **zwei Zimmer**, eine **Küche** und eine **Toilette mit Fenster** zur Verfügung.

Die **zweite Etage** stellt eine weitere, **separate Einheit** dar und besteht aus **Wohnzimmer**, **Schlafzimmer**, **Tageslichtbadezimmer**, **separatem WC** sowie einer **Küche** und einem **Abstellraum**.

Von hier aus gelangt man auch auf den **Balkon mit herrlichem Grünblick** sowie auf den **Rohdachboden** des Hauses.

Die Böden sind als **Parkett-, Stein- und Fliesenböden** ausgeführt. Beheizt wird das gesamte Gebäude mittels **Gasetagenheizung**.

Hinter dem Wohnhaus, inmitten des **weitläufigen, verträumten Gartens,** überrascht ein verwunschenes Plätzchen: Ein kleines **Holzhäuschen**, eine Laterne, eine kleine **Bank** … umgeben von üppigem Grün lädt es zum Verweilen, Entspannen und Träumen ein.

Im rückwärtigen Teil der Liegenschaft befindet sich eine in 1990 Jahren errichtete **Blockhütte**. Diese kann – ganz nach Wunsch – zB als **Werkstatt**, **Hobbyraum**, etc. dienen. Ebenso

besteht die Option einer Erweiterung, die beispielsweise auch eine Nutzung als **Garage** zur Unterbringung von Fahrzeugen erlaubt.

Insgesamt ist das Gebäude derzeit **renovierungsbedürftig**, bietet aber gerade aufgrund dessen eine Vielzahl an Optionen und lässt eine Menge Spielraum zur Umsetzung eigener Ideen und Wünsche wie zum Beispiel:

- Ausbau und Nutzung des Rohdachbodens z.B. als Atelier oder Loft
- Mehrgenerationenwohnen
- Zinshaus
- Anlageobjekt
- Teilung des Grundstücks
- Neubau

Toplage

Nahe der Ortsmitte gelegen, sind sowohl Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten oder Schulen auch fußläufig erreichbar. Ortsansässige Restaurants und Heurige runden das Angebot ab.

Durch den **direkten Anschluss** an die Autobahn **A21** und weiters die Anbindung an die **A2** sind sowohl die Shopping City Süd (ca.10 Fahrminuten) als auch die Bundeshauptstadt Wien und der Flughafen Wien-Schwechat in nur kurzer Zeit erreichbar.

Nur etwa drei Gehminuten entfernt, befindet sich zudem eine Bushaltestelle der Linien 261 und 262, die Sie zum Bahnhof Mödling bringen.

Lage

Südlich von Wien, am Rande der **Föhrenberge**, umgeben von Wäldern und Wiesen, liegt die **idyllische Gemeinde Gießhübl**.

Sie gehört dem politischen Bezirk Mödling an und beherbergt mit Stand 01. Jänner 2025 2.433 Einwohner auf einer Fläche von rund 3,9m². Gießhübl liegt auf einer Seehöhe von 416m und ist somit der höchstgelegene Weinort Niederösterreichs.

Unmittelbare Nachbargemeinden sind Perchtoldsdorf, Brunn am Gebirge, Maria Enzersdorf und die Hinterbrühl.

Einst bäuerlich besiedelt, ist Gießhübl heute ein **moderner Wohnort** mit bester Infrastruktur:

Nahversorger, Schulen und Kindergärten, Vereine, eine Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten, aber auch Kulturveranstaltungen und Gastronomie kommen nicht zu kurz.

Dank der **direkten Anbindung an die Autobahn A21** sind auch die **Shopping City Süd**, in der weitere Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangebote zur Verfügung stehen und **Wien sowie der Flughafen Wien-Schwechat** innerhalb kurzer Zeit erreichbar.

Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen.

Bitte kontaktieren Sie uns gerne unter: +43 664 137 97 00 oder office@haberkorn-immobilien.at für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung durch unsere zertifizierten ImmobilienberaterInnen.

Besuchen Sie uns gerne auf unserer Website: Haberkorn Immobilien GmbH

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 <1.500m
Klinik <4.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <5.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m

Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap