

# LUXUSVILLA IN GRÜNER BESTLAGE AM SONNENHANG



**Objektnummer: 1152702**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Villa                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2372 Gießhübl                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1991                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 372,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 473,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 9                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                |
| <b>WC:</b>                           | 4                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 3                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 5                                |
| <b>Keller:</b>                       | 101,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 84,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,55                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.850.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 193,84 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Karigl**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

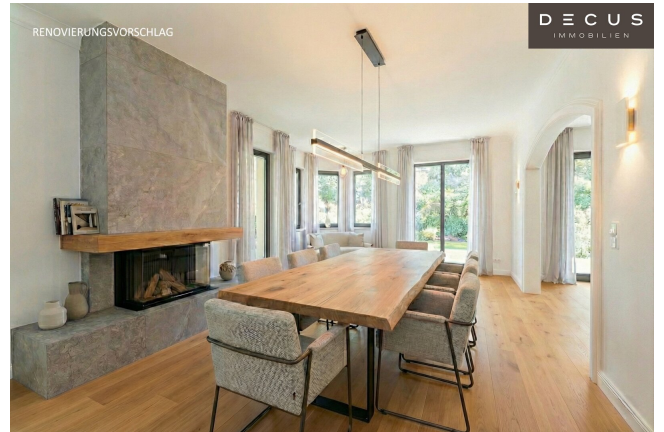


RENOVIERUNGSVORSCHLAG

DECUS  
IMMOBILIEN

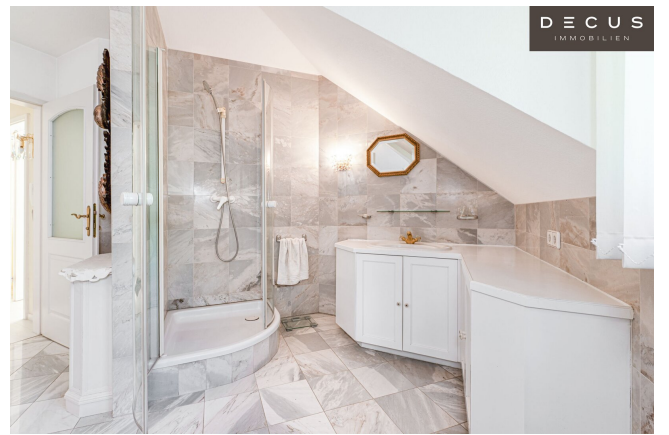
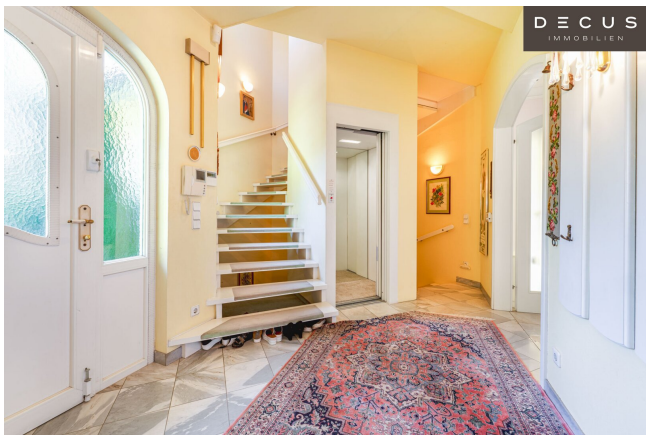


DECUS  
IMMOBILIEN



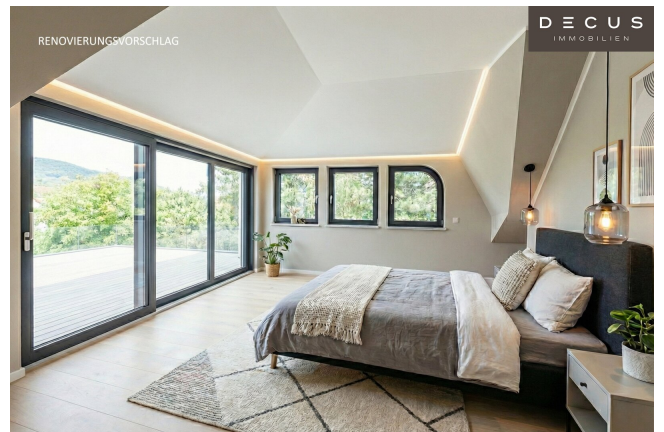
RENOVIERUNGSVORSCHLAG

DECUS  
IMMOBILIEN



RENOVIERUNGSVORSCHLAG

DECUS  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Exklusive Villa in privilegierter Grünlage bei Wien

Diese elegante Villa vereint repräsentative Architektur, zeitlose Eleganz und großzügige Wohnqualität in einer der begehrtesten Ruhelagen nahe Wien. Schon beim ersten Anblick beeindruckt das Anwesen mit seiner eindrucksvollen Präsenz, der stilvollen Fassadengestaltung und der harmonischen Einbettung in die grüne Umgebung.

Das Haus steht auf einem sanft abfallenden Grundstück und vermittelt bereits von außen den Charakter einer außergewöhnlichen Residenz. Es präsentiert sich in einem gepflegten und hochwertigen Gesamtbild, das über die Jahre mit viel Sorgfalt bewahrt wurde.

## Architektur & Interieur

Der helle Baukörper wird durch stilvolle Details wie Balustraden, schmiedeeiserne Geländer und Rundbogenfenster geprägt, die ihm eine noble und gleichzeitig zeitlose Ausstrahlung verleihen. Der repräsentative Eingangsbereich ist über eine elegante Außentreppe zugänglich und wird von zwei Löwenfiguren flankiert – Symbol für Stärke und Beständigkeit.

Im Inneren besticht die Villa durch Großzügigkeit, klare Strukturen und eine edle Materialauswahl. Hohe Räume, lichtdurchflutete Fensterflächen und geschmackvolle Ausstattungsdetails schaffen eine Atmosphäre von Komfort und Exklusivität. Jede Ebene zeigt eine durchdachte Raumgestaltung, die sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch repräsentative Bereiche für Gäste und Feste bietet.

## Wohnkonzept

Die Villa verfügt über rund 360m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 473 m<sup>2</sup> Nutzfläche und bietet damit reichlich Raum für höchste Wohnansprüche.

- Zugangsgeschoss: Garagen für mehrere Fahrzeuge, vielseitig nutzbare Kellerräume, ein Hobby- oder Fitnessraum sowie direkter Liftzugang.
- Erdgeschoss: Ein großzügiger Salon mit Gartenzugang, Saunaecke, Badezimmer und

flexible Nutzungsmöglichkeiten – etwa für Gäste, Büro oder privaten Rückzugsbereich.

- Obergeschoss: Der Wohnbereich mit Pool & Whirlpool bildet das Herzstück der Villa. Hier finden sich zudem ein Kaminzimmer für stimmungsvolle Abende, eine große Terrasse, eine separate Küche mit Speisekammer sowie ein Esszimmer für stilvolle Dinner.
- Dachgeschoss: Der private Rückzugsort mit Master-Suite, Ankleidezimmer, luxuriösem Badezimmer und Zugang zur Dachterrasse. Zwei weitere Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Bad, garantieren höchsten Wohnkomfort und Privatsphäre.

## **Außenbereich**

Die weitläufige Gartenfläche ist eine wahre Oase: großzügige Grünflächen mit altem Baumbestand, überdachte Terrassen für entspannte Stunden im Freien, ein Pavillon für Sommerabende, ein Grillplatz sowie ein Gartenhaus für praktischen Stauraum. Dieser Außenbereich vereint Naturidylle mit exklusiven Annehmlichkeiten und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

## **Kaufoptionen**

Für die Liegenschaft stehen drei Varianten zur Auswahl:

- Variante 1: € 1.850.000,- für die Villa mit ca. 1.198 m<sup>2</sup> Grundstück
- Variante 2: € 2.850.000,- für die Villa inkl. angrenzendem Baugrundstück (insgesamt ca. 2.298 m<sup>2</sup>)
- Variante 3: € 999.000,- für das Baugrundstück mit ca. 1100m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Ein seltenes Angebot, das sowohl stilvolles Wohnen auf höchstem Niveau als auch zusätzliches Entwicklungspotenzial in einer der begehrtesten Lagen nahe Wien bietet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@decus.at** persönlich zur

Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Klinik <3.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap