Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

#0001006801

Exklusive traumhafte Luxusvilla in Bestlage mit herrlichem Panoramablick auf 2300m² Grund!

2372 Gießhübl

Kaufpreis:	3.249.000,00 €
Wohnfläche:	530,00 m²
Zimmer:	7

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

IHR BETREUER

Bernhard Wiesner

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

bernhard.wiesner@riv.at

+43 664 60 517 517 65

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

BESCHREIBUNG

Exklusive Villengegend im Hagenauertal!
In exklusivster Villenlage in Gießhübl befindet sich dieses traumhaft schöne luxuriös ausgestattete Anwesen auf einem Grund von gesamt 2300 m².

Im angeschlossenen integrierten Grundstück mit rund 1.100 m² Bauland besteht die Möglichkeit 2 vollaufgeschlossene Bauparzellen zu nutzen.

Durch seine Großzügigkeit eignet sich die Liegenschaft sowohl zum Wohnen als auch zum Arbeiten.

Fragen Sie nach einem Besichtigungstermin und fordern Sie das ausführliche Expose zu diesem traumhaften Anwesen an, damit wir Ihnen eine detaillierte Beschreibung dieser besonderen Liegenschaft zusenden können.
Wir freuen uns auf Sie!

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1992
Heizung	Fußbodenheizung: Gas
Stellplätze	2 x Garage, 3 x Freiplatz

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	11.12.2021
Gültig bis	10.12.2031
HWB-Wert (KWh/m²/a)	84,50
HWB Klasse	C
fGEE Wert	1,55
fGEE Klasse	C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Etagen	4
Bäder	4
Toiletten	4

Terrassen	3

FLÄCHEN

Wohnfläche	530,00 m²
Nutzfläche	590,00 m²
Grundfläche	2.300,00 m²
Kellerfläche	108,00 m²
Terrassenfläche	60,00 m²
Gartenfläche	2.000,00 m²

MERKMALE

Sonderausstattung	Swimming Pool

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	3.249.000,00 €

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	3.249.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1.2%
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

LAGE UND UMGEBUNG

Gießhübl ist eine Gemeinde mit 2335 Einwohnern im Bezirk Mödling in Niederösterreich. Sie liegt südlich der österreichischen Bundeshauptstadt Wien am Rande des Naturschutzgebietes Föhrenberge auf 416 m Seehöhe und ist damit zugleich der höchstgelegene Weinort Niederösterreichs.

In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die A21 Wiener Außenringautobahn Richtung Wien und Graz. Zu Fuß erreichen Sie nach rund 500m Entfernung die Bushaltestelle „Maria Enzersdorf Dreisteinstraße" wo die Buslinien
213 und 262 verkehren. Der Bahnhof Mödling ist mit der Buslinie 262 in ca. 15 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergärten, Volkschulen und Hauptschulen in Gießhübl bzw. im benachbarten Maria Enzersdorf, Hinterbrühl und Mödling vorhanden. Eine gute Infrastruktur mit Nahversorgern des täglichen Gebrauchs vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in der Bezirkshauptstadt Mödling und in der SCS.

INFRASTRUKTUR

Gesundheit

< 1km: Gesundheitszentrum Rosenvilla

Diplom Tierarzt Doktor Kotzab Erich

Bildung

< 1km: Volksschule Sankt Raphael der Schulstiftung der Erzdiözese Wien

< 1km: Kindergarten Sankt Raphael

< 1km: Bundesgymnasium unter Besonderer Berücksichtigung der Sportlichen Ausbildung

Einkauf

- Apotheke Zur Heiligen Dreifaltigkeit Mag. Pharm. Tropper
- Tennisschule Slavik

Kultur & Freizeit

- Burgwiese Liechtenstein
- Schlosspark Hunyadi

Gaststätten

- Waldmeierei
- Schottenheuriger
- Heuriger Mayerhofer

Tourismus

- Seegrotte Hinterbrühl

Öffentliche Einrichtung

- Feuerwehr Gießhübl
- Hinterbrühl Hauptstraße

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

GALERIE

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

LINKS UND DOWNLOADS

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Detailinformationen

Erdgeschoß

Dachgeschoß

Kellergeschoß

Garagengeschoß