



#0001006801

## Exklusive traumhafte Luxusvilla in Bestlage mit herrlichem Panoramablick auf 2300m<sup>2</sup> Grund!

2372 Gießhübl



Purchase price: On request

Living Area: 530,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 7

### YOUR CUSTODIAN



Bernhard Wiesner

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

bernhard.wiesner@riv.at

+43 664 60 517 517 65





## DESCRIPTION

Exklusive Villengegend im Hagenauertal!

In exklusivster Villenlage in Gießhübl befindet sich dieses traumhaft schöne luxuriös ausgestattete Anwesen auf einem Grund von gesamt 2300 m<sup>2</sup>.

Im angeschlossenen integrierten Grundstück mit rund 1.100 m<sup>2</sup> 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!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Villa
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1992
Heating	Underfloor Heating: Gas
Car Spaces	2 x Garage, 3 x Open

### AREAS

Living Area	530,00 sqm
Usage Area	590,00 sqm
Base Area	2.300,00 sqm
Cellar Area	108,00 sqm
Terrace Area	60,00 sqm
Garden Area	2.000,00 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	11.12.2021
Valid until	10.12.2031
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	84,50
HWB Class	 C
fGEE Value	1,55
fGEE Class	 C

## SEGMENTATION

Total Rooms	7
Floors	4
Bathrooms	4
Toilets	4
Terraces	3

## FEATURES

Special configuration	Swimming Pool
-----------------------	---------------



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### TOTAL

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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, Volksschulen 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.

## INFRASTRUCTURE

### Health

< 1km: Gesundheitszentrum Rosenvilla

Diplom Tierarzt Doktor Kotzab Erich

### Education

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

< 1km: Kindergarten Sankt Raphael

< 1km: Bundesgymnasium unter Besonderer Berücksichtigung der Sportlichen Ausbildung

### Shopping

Apotheke Zur Heiligen Dreifaltigkeit Mag. Pharm. Tropper

Tennisschule Slavik

### Recreation

Burgwiese Liechtenstein

Schlosspark Hunyadi

### Gastronomy



Waldmeierei

Schottenheuriger

Heuriger Mayerhofer

Tourism

Seegrotte Hinterbrühl

Public Institution

Feuerwehr Gießhübl

Hinterbrühl Hauptstraße





GALLERY







## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Erdgeschoß](#)

[Dachgeschoß](#)

[Kellergeschoß](#)

[Garagengeschoß](#)

