



#0001008618

## Exklusive Villa am Südhang mit herrlichem Panoramablick auf 1198m<sup>2</sup> Grund!

2372 Gießhübl



Kaufpreis: 2.390.000,00 €

Wohnfläche: 530,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 7

### IHR BETREUER



Bernhard Wiesner

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

bernhard.wiesner@riv.at

+43 664 60 517 517 65





## BESCHREIBUNG

Exklusive Villengegend im Hagenauertal!

In exklusivster Villenlage in Gießhübl befindet sich dieses traumhaft schöne luxuriös ausgestattete Anwesen auf einem Grund von gesamt 1198 m<sup>2</sup>.

Im angeschlossenen Grundstück mit rund 1.100 m<sup>2</sup> Bauland (das extra für 940.000€ erworben werden kann) 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!



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

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

### FLÄCHEN

Wohnfläche	530,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	590,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche	1.198,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	108,00 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	60,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	11.12.2021
Gültig bis	10.12.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	84,50
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,55
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Etagen	4
Bäder	4
Toiletten	4
Terrassen	3

### MERKMALE

Sonderausstattung	Swimming Pool
-------------------	---------------

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	2.390.000,00 € inkl. USt.
-----------	---------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	2.390.000,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------------

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, 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.

## 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



GALERIE







## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Erdgeschoß](#)

[Dachgeschoß](#)

[Kellergeschoß](#)

[Garagengeschoß](#)

