



#0001008618

Exklusive Villa am Südhang mit herrlichem Panoramablick auf 1198m² Grund!

2372 Gießhübl



Purchase price: 2.390.000,00 €

Living Area: 530,00 m²

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 1198 m².

Im angeschlossenen Grundstück mit rund 1.100 m² 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!



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	1.198,00 sqm
Cellar Area	108,00 sqm
Terrace Area	60,00 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	11.12.2021
Valid until	10.12.2031
HWB-Value (KWh/m ² /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

BASE PRICES

Unit Buy Price	2.390.000,00 € incl. VAT
----------------	--------------------------

TOTAL

Total buy price	2.390.000,00 € incl. VAT
-----------------	--------------------------

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](#)

