

## **Großzügige Architektenvilla. Traumaussicht inklusive.**



**Objektnummer: 4254**

**Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	317,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	317,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	169,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 122,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,79
<b>Gesamtmiete</b>	3.960,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.600,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.600,00 €
<b>USt.:</b>	360,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Walter Mitterstöger**

















IMMOBILIEN  
**FUNK**



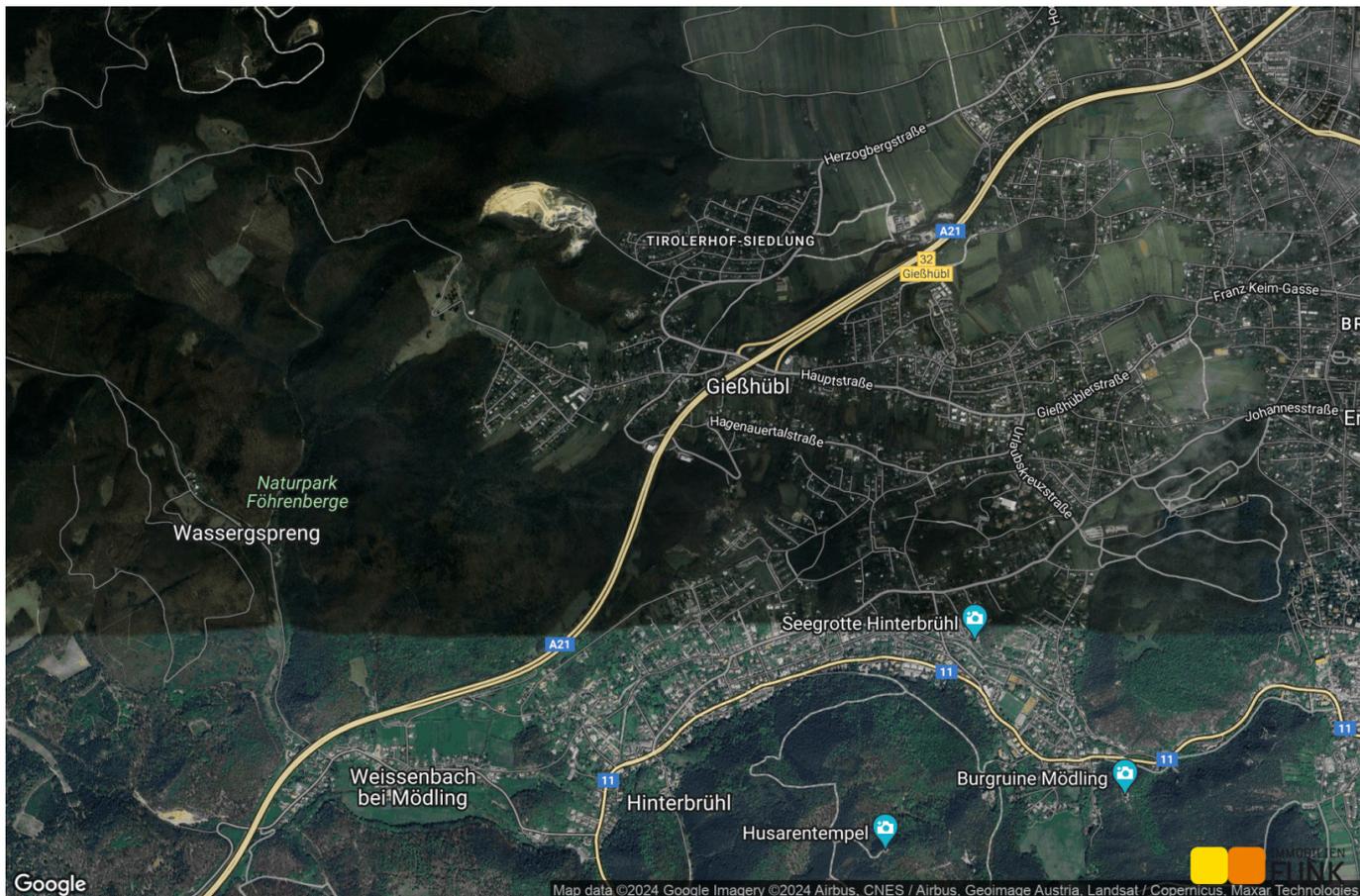
IMMOBILIEN  
**FUNK**

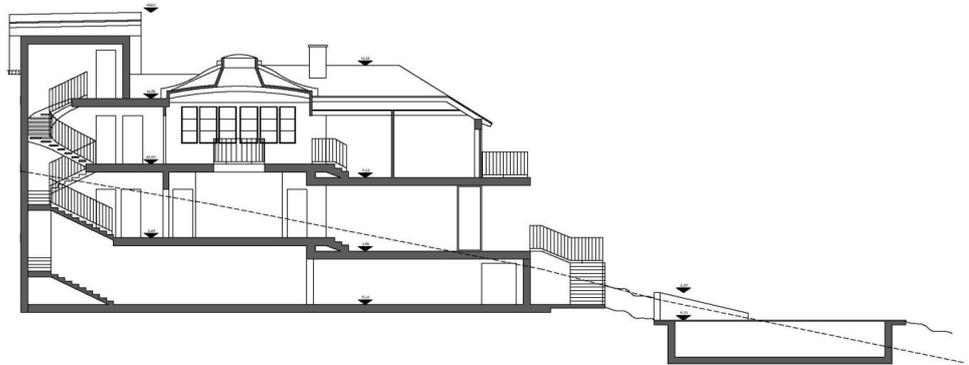


IMMOBILIEN  
**FUNK**

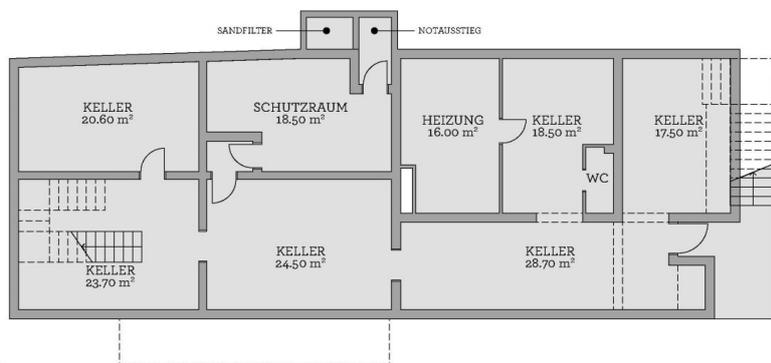




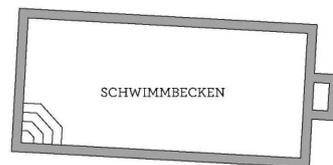




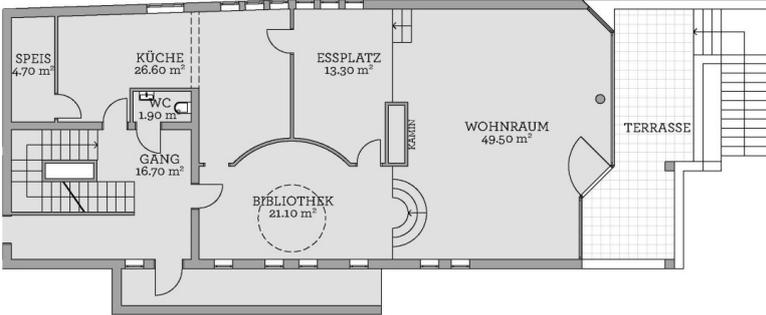
## Kellergeschoß



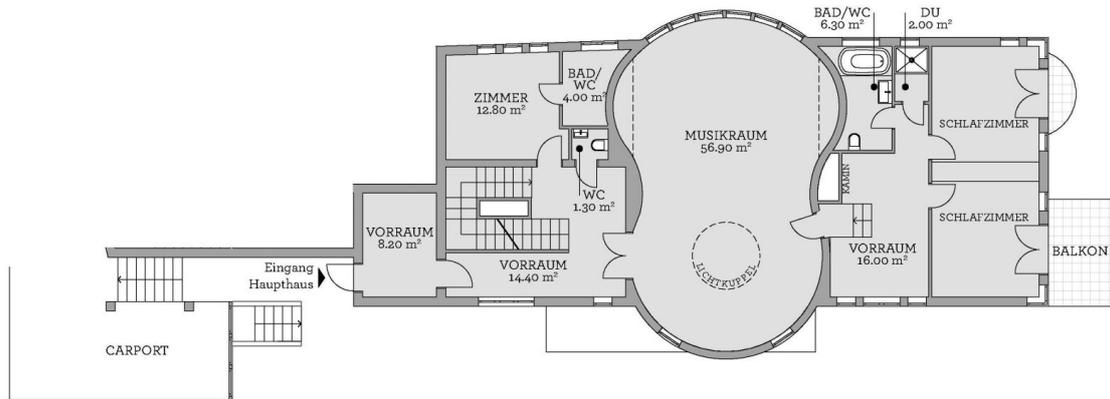
©Real Agency



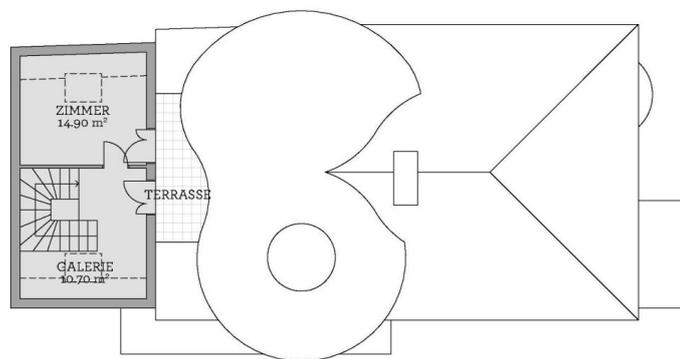
Erdgeschoß



# 1. Obergeschoß



## 2. Obergeschoß



# Objektbeschreibung

## Allgemeine Information zur Immobilie

Eine Rarität, wie sie nur selten auf dem Immobilienmarkt zu finden ist, gelangt zur **auf 5 Jahre befristeten Vermietung**. Eine Villa in sehr schöner Südhanglage von Gießhübl. Eine schönere Aussicht werden Sie kaum mehr finden. Das ursprünglich von einem namhaften Architekten in den Jahren 1995/96 für seine Eigennutzung errichtete Villengebäude bietet Platz für mehrere Generationen in einem Gebäude. Die Immobilie präsentiert sich in gepflegtem Zustand und verwöhnt mit einer Vielzahl an durchdachten Details.

**Das Grundstück, auf dem sich dieses wunderbare Haus befindet, ist ca. 2.203 m<sup>2</sup> groß und liegt an einem Südhang, von dem Sie Aussicht auf den Wienerwald genießen. Die nutzbare Fläche der Immobilie teilt sich auf wie folgt:**

### Wohnhaus:

*im 2. Obergeschoss:* ca. 25 m<sup>2</sup> plus ca. 8 m<sup>2</sup> Terrasse

*im 1. Obergeschoss:* ca. 150 m<sup>2</sup> plus 2 kleine Balkone, Doppelcarport und gepflasterter Vorplatz

*im Erdgeschoss:* ca. 142 m<sup>2</sup> plus ca. 20 m<sup>2</sup> Terrasse, teilweise überdacht, Abgang zum Pool und Garten

*im Kellergeschoss:* ca. 169 m<sup>2</sup> inklusive Atomschutzraum und Technikraum, Ausgang zur Poolterrasse und zum Garten

**Garten:** der nach Süden abfallende Garten wurde leicht terrassiert und in die Zonen Wohnen, Schwimmen, Spielen, Ruhen und Obstanbau unterteilt. Er präsentiert sich heute als wunderbare, naturnahe Grünzone- ein Paradies für Gartenliebhaber und Kinder.

Das Haus wurde in Ziegelmassivbauweise auf Stahlbetonfundamentplatten errichtet. Die Außenwände sind mit Hochlochziegel, 30 cm stark, 8 cm Wärmedämmung, ausgeführt. Die Holzrahmenfenster wurden mit Wärmeschutzverglasung eingebaut. Beheizt wird über eine Gaszentralheizung, bei der ein Kessel für feste Brennstoffe zugeschaltet werden kann. Die Wärme wird über eine Fußbodenheizung abgegeben. Eine neue Wasserenthärtungsanlage steht ebenso zur Verfügung.

## Infrastruktur und Umgebung

Die Gemeinde Gießhübl liegt im Süden von Wien auf 410 m Seehöhe nahe des Naturschutzgebietes Föhrenberge. Die einzigartige Lage punktet mit Weitblick sowie den Spazierwegen durch den Wienerwald. Der nächstgelegene Supermarkt (Billa) befindet sich ca. 100 Meter entfernt. Arzt und Schule im Ort sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. Dank der relativen Nähe zur A21 erreicht man das Wiener Stadtzentrum mit dem Auto in ca. 25 Minuten. Die Busstation „Gießhübl Friedhof“ der Linien 258, 261 und 262 ist nur eine Minute Fußweg entfernt. Dies ermöglicht auch an Wochenenden eine gute öffentliche Anbindung in Richtung Bahnhof Mödling und Bahnhof Liesing (Liesinger Platz). Die Fahrzeit zur SCS, Österreichs

größtem Einkaufszentrum, beträgt lediglich 12 Minuten, den Flughafen Wien-Schwechat erreichen Sie über die A21 und S1 in etwas mehr als 20 Minuten.

**Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser außergewöhnlichen Immobilie.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Informationen und Besichtigungen**

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.  
Immobilien Funk.*success in real estate*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <4.500m  
Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap