

# **Luxuriöse Villa in Gießhübl: Stilvolles Wohnen mit Pool & traumhaftem Garten!**



**Objektnummer: 20771**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Villa                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2372 Gießhübl                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2007                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 507,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 707,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 4                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,19                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 7.900.000,00 €                   |

## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Heindl**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 81  
H +43 660 87 06 257  
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER





3SI MAKLER



2372 Gießhübl

EG

Wohnfläche 507 m<sup>2</sup>

- 1 Flur
- 2 Flur
- 3 Flur
- 4 WC
- 5 WC
- 6 Flur
- 7 Raum
- 8 Raum
- 9 Bett
- 10 Küche/Essen
- 11 Flur
- 12 Flur
- 13 Essenz
- 14 Wohnen
- 15 Küche
- 16 Zimmer
- 17 WC
- 18 Zimmer
- 19 Bad
- 20 Garage
- 21 Flur
- 22 Hobby
- 23 Pool
- 24 Zimmer
- 25 Sonst.
- 26 Garten
- 27 Terrasse
- 28 Garten
- 29 Zimmer



A 1:100 0 5

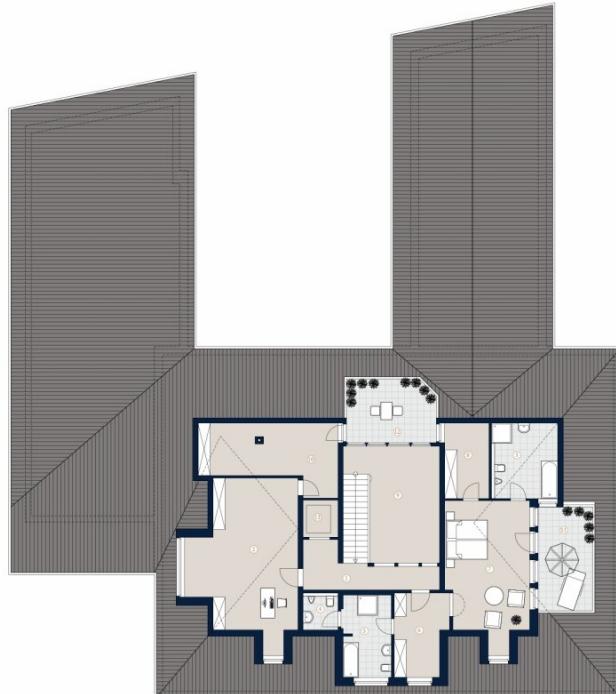
**3SI** IMMO GROUP

2372 Gießhübl

BG

Wohnfläche 507 m<sup>2</sup>

- 1 Galerie
- 2 Hobby
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Rad
- 6 Ankleide
- 7 Zimmer
- 8 Ankleide
- 9 Luftraum
- 10 Dachboden
- 11 Balkon
- 12 Balkon
- 13 Lift



AA 1:100 0 5

**3SI** MAKLER

© Projekt: Wohnhaus am Almberg und Bau ausführlich für Betreiber, Bauherren und verantwortliche Planer. Der Planung und Ausführung sind keine Haftung zu übernehmen.

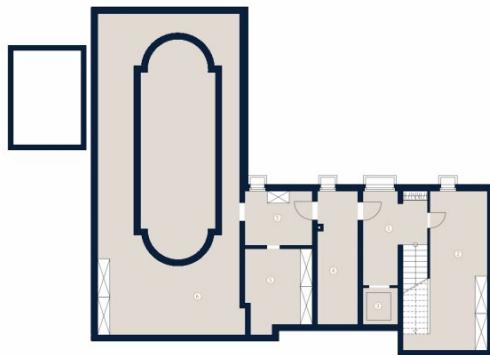
**3SI** IMMO  
GROUP

2372 Gießhübl

EK

Wohnfläche 507 m<sup>2</sup>

- 1 Für
- 2 Keller
- 3 L
- 4 Heizung
- 5 Technik
- 6 Keller



**3SI** MAKLER

AA 1:100 0 5

Copyright 3SI Immobilien Group und ihre Tochterfirmae. Alle Rechte vorbehalten. Das Planung und Marketing wird durchgeführte ist  
ausdrücklich untersagt. Jede Verwendung ist verboten.

## Objektbeschreibung

### Exklusive Architektenvilla in ruhiger Bestlage – Eleganz, Raum und Individualität auf höchstem Niveau

In einer ruhigen und begehrten Wohnlage präsentiert sich diese außergewöhnliche Architektenvilla, ein stilvolles Refugium für Menschen mit Sinn für Ästhetik, Qualität und Individualität. Errichtet im Jahr 2007 vom renommierten schweizer Architekten Norbert Friedl, vereint die Liegenschaft elegante Architektur mit edlen Materialien, großzügigem Raumgefühl und lichtdurchfluteten Bereichen.

Schon der erste Eindruck lässt erkennen: Dieses Haus ist etwas Besonderes. Das großzügige, elektrisch betriebene Einfahrtstor öffnet sich zu einem gepflegten Vorplatz mit eleganter Pflasterung. Die massive Segmentbogentür führt in ein stilvolles Entrée mit Natursteinboden und öffnet sich zum imposanten Atrium, ein architektonisches Highlight mit beeindruckender Raumhöhe. Das Esszimmer mit Stuckdecke und direktem Zugang zur Südterrasse und Garten lädt zu heimeligen Abenden ein. Der angrenzende Wohnbereich überzeugt mit Großzügigkeit, Kamin und liebevollen Details, ein Ort zum Wohlfühlen. Im linken Flügel befindet sich der Gäste-Trakt mit zwei Zimmern, jeweils mit eigenem Bad und Zugang zum toskanisch gestalteten Garten. Ein zusätzliches Gäste-Wohnzimmer sorgt für Komfort und Privatsphäre.

Auf der rechten Seite erwartet Sie die Küche mit Zugang zur Terrasse mit Natursteinplatten und elektrischer Markise, perfekt für entspannte Stunden im Freien. Dahinter befinden sich der Aufzug und die diskret platzierte Waschküche. Der rechte Seitenflügel bietet zudem ein Gäste-WC, eine Sauna, einen Personalbereich sowie eine elegante Schwimmhalle mit Fitnesszone. Raumhohe Schiebetüren und ein offenes Dach schaffen ein lichtdurchflutes Wellnessambiente mit Blick ins Grüne. Ein besonderer Vorteil der Villa ist der großzügige Stauraum mit maßgefertigten Einbauschränken in Tischler-Handarbeit.

Im Obergeschoß befindet sich die private Rückzugsetage mit Schlafzimmer, zwei luxuriösen Bädern, zwei Ankleidezimmern und einer Terrasse mit spektakulärem Blick über Wien. Ein weiteres Zimmer mit Balkon kann als Arbeits- oder Schlafzimmer genutzt werden. Der Keller, per Lift oder Treppe erreichbar, bietet Technikräume und großzügige Lagerflächen. Die liebevoll gestaltete Gartenanlage bietet absolute Privatsphäre und besticht mit einer Vielfalt an Pflanzen sowie ausgewachsenen Bäumen. Ein erhöht platzieter Pavillon eröffnet einen traumhaften Blick über das gesamte Grundstück, ein Ort der Ruhe und Inspiration. Ein exklusives Highlight ist das Green mit 9 Abschlägen direkt im Garten.

### Gießhübl – Wohnen am Stadtrand Wiens in idyllischer Ruhelage

Gießhübl zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im südlichen Umland Wiens und bietet naturnahe Idylle mit gehobenem Wohnkomfort. Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen, gepflegten Villenviertel am Rande des Wienerwaldes, umgeben von herrlicher Natur, Weinbergen und den weitläufigen Wanderwegen des Naturparks Föhrenberge. Die Höhenlage garantiert nicht nur frische Luft und Ruhe, sondern auch beeindruckende Ausblicke über Wien und die umliegende Landschaft.

Nur wenige Autominuten entfernt liegt das charmante Perchtoldsdorf im Bezirk Mödling, ein Ort, der für sein lebendiges Dorfleben, seine traditionsreiche Heurigenkultur und die malerische kleine Altstadt bekannt ist. Hier findet das gesellschaftliche Leben statt: Wochenmärkte, Veranstaltungen am Marktplatz, gemütliche Cafés, Boutiquen und eine ausgezeichnete Gastronomie prägen das Ortsbild. Die historische Burg Perchtoldsdorf, kulturelle Events und ein reges Vereinsleben machen den Ort besonders attraktiv für Familien und Menschen, die das Zusammenspiel aus Tradition, Lebensqualität und Gemeinschaft schätzen.

Trotz der grünen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend. Über die nahegelegene A21 (Wiener Außenringautobahn) erreicht man das Wiener Stadtzentrum in rund 20 Minuten. Auch Mödling mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur ist schnell erreichbar.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.100m  
Klinik <3.925m  
Apotheke <525m  
Krankenhaus <1.650m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.275m  
Kindergarten <225m  
Höhere Schule <4.700m  
Universität <9.025m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <800m  
Bäckerei <350m  
Einkaufszentrum <4.575m

### **Sonstige**

Bank <325m  
Geldautomat <325m  
Post <350m  
Polizei <900m

## **Verkehr**

Bus <325m

U-Bahn <6.700m

Straßenbahn <4.650m

Bahnhof <4.025m

Autobahnanschluss <1.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap