

# Villen Gießhübl

Eine Luxusimmobilie im Grünen mit einzigartigem Fernblick







## Highlights

**6 Villen**

**Erstbezug / Fertigstellung: November 2020**

Wohnfläche von **170 bis 256 m<sup>2</sup>**

**Einliegerwohnungen/Büro/Atelier** mit  
separaten Zugängen und attraktivem **Atrium**

Großzügige Terrassen und Dachterrassen mit **Panoramablick**

Eigengärten von ca. **300m<sup>2</sup>**

**2500 m<sup>2</sup>** private Parklandschaft mit Teich

Wellness- und Fitnessbereich

**21 Parkplätze** (davon **6 E-Ladestationen**)  
in **800 m<sup>2</sup>** privater Tiefgarage



## Einzigartige Augenblicke

Frühstück auf der Dachterrasse und der weite Blick  
zum Husarentempel am Kleinen Anninger

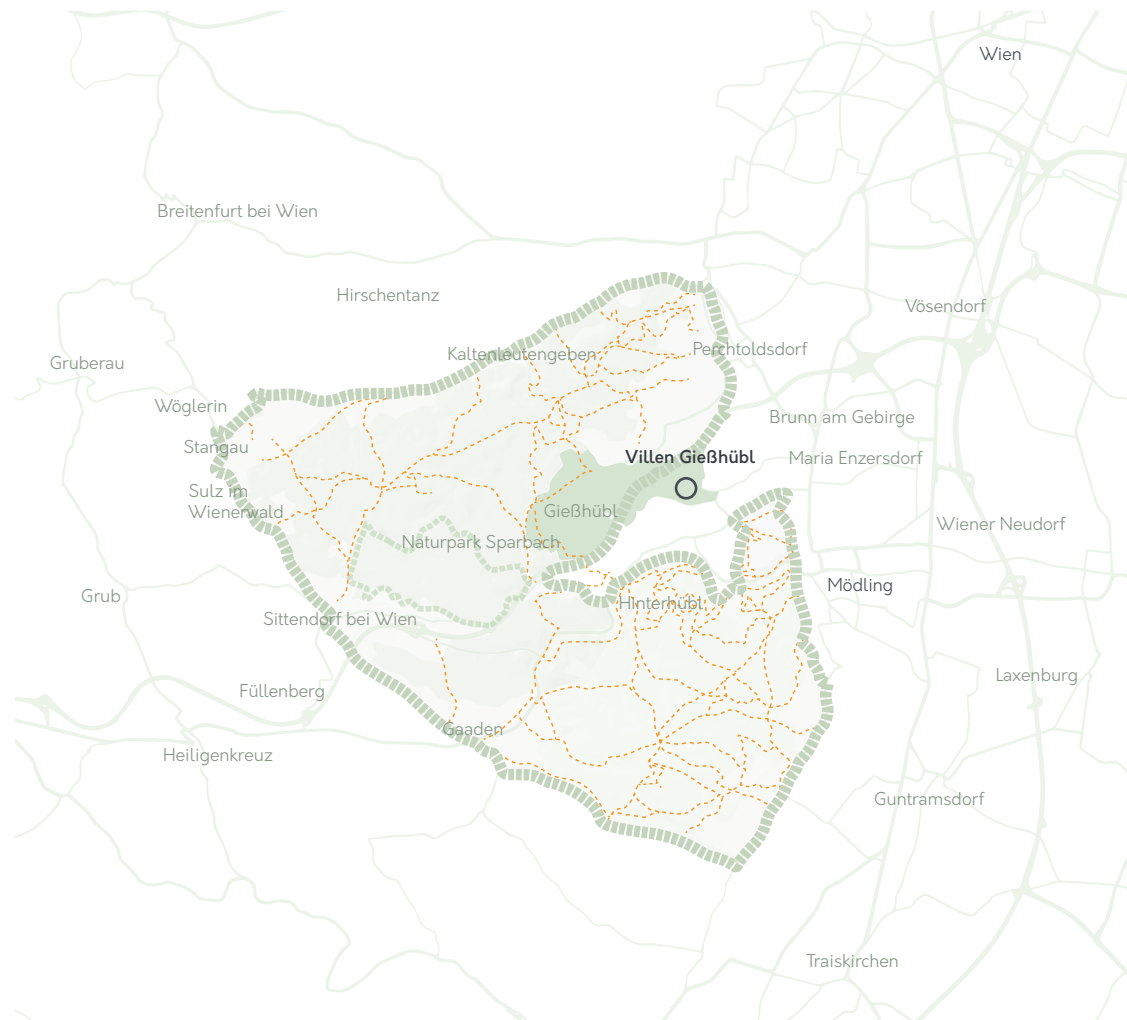


Von den ehemaligen fürstlich liechtensteinischen Weingartenterrassen, auf dem Bergrücken oberhalb von Perchtoldsdorf und Mödling, eröffnet sich ein atemberaubender Blick nach Süden über die Hinterbrühl zum Anninger, zur Burg Mödling, zum Husarentempel und bis hin nach Heiligenkreuz. Dort, wo die Ortschaften Maria Enzersdorf und Gießhübl zusammenwachsen, entstanden auf rund 5000 m<sup>2</sup> Fläche sechs moderne Villen mit dem Anspruch auf Einbeziehung von Natur und Landschaft in den Lebens- und Wohnbereich.

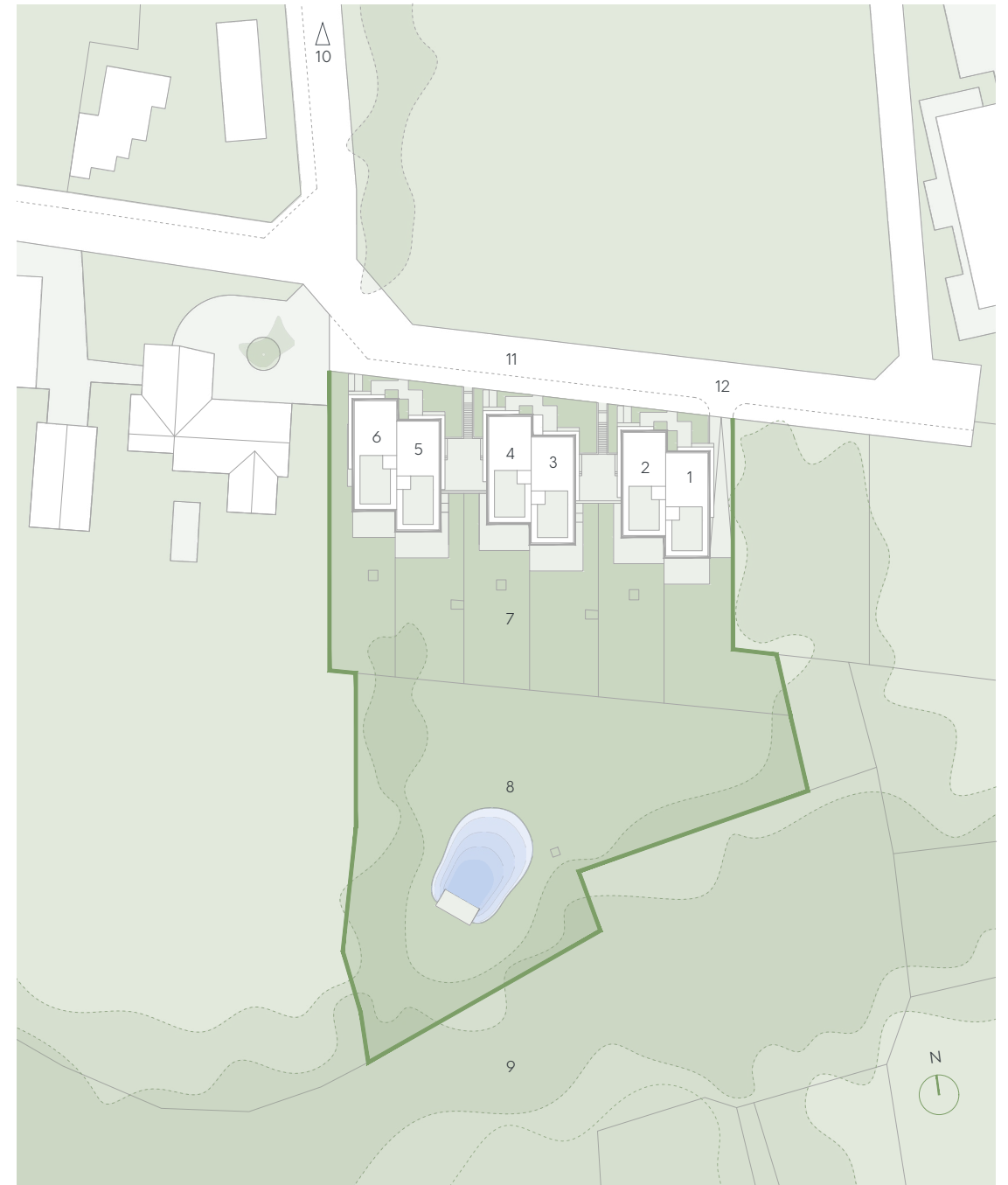
# Wohnen am Naturpark

Gießhübl ist mit rund 400 m über dem Meeresspiegel der höchste Weinort Niederösterreichs und liegt am Rande des Naturschutzgebietes Föhrenberge im südlichen Speckgürtel Wiens. Diese Ortschaft vereint eine einzigartige Naturlandschaft mit urbaner Infrastruktur (Nahversorgung/Billa, Gastronomie, Heurige, Ärzte, Kosmetik, Therapie, Apotheke, Kindergarten, Volksschule (Schulpartnerschaft mit Maria Enzersdorf), private Volksschule, Hortbetreuung, Bank, Post etc., eine eigene Autobahnzufahrt und gute Busverbindungen nach Wien Liesing und nach Mödling.

Karte: Naturpark Föhrenberge



Naturpark Föhrenberge —————  
Wanderwege - - - - -



**Lageplan :** 1-6 Villen, 7 Eigengärten, 8 Private Parklandschaft mit Teich, 9 "Wienerwald" Landschaftsschutzgebiet, 10 Hochleitengasse (Zufahrt von Hauptstraße), 11 Hochleitengasse, 12 Einfahrt Tiefgarage



# Die Gartenoase

Eine Wohnzimmererweiterung der besonderen Art





## Villa 5

Eine Wohnlounge in der Natur

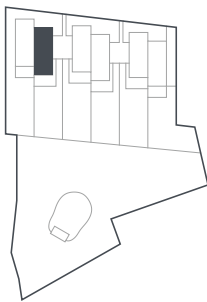


Große Glasflächen holen auf mehreren Wohnebenen die Landschaft des Wienerwalds nach innen und verschaffen dem Betrachter über die den Villen vorgelagerten Eigengärten und den angrenzenden Park mit Teich und uralten Eichen den Eindruck weitgehend unberührter Natur.



# Villa 5

Projektbeschreibung



|                                                     |                                      |                  |                      |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------------|
|                                                     |                                      | Wohnnutzfläche:  | 256 m²               |
| <b>Top Lage</b>                                     |                                      | Grundstücksgröße | 5.000 m²             |
| Fertigstellung: November 2020 / <b>Erstbezug</b>    |                                      | Eigengarten:     | ca. 278 m²           |
| Mietdauer: <b>3 – 5</b> Jahre, Verlängerung möglich |                                      | Parklandschaft:  | ca. 2.500 m²         |
|                                                     |                                      |                  |                      |
| Privat-Lift:                                        | <b>1</b>                             | Zimmer:          | <b>5-6</b>           |
| Terrassen:                                          | <b>3</b>                             | Schrankraum:     | <b>1</b>             |
| Balkon:                                             | <b>2</b>                             | Küche:           | <b>2</b>             |
| Tiefgarage:                                         | <b>2 Parkplätze mit E-Tankstelle</b> | Speisekammer:    | <b>1</b>             |
| (bis zu 10 Parkplätze möglich)                      |                                      | Badezimmer:      | <b>3</b>             |
| Heizung:                                            | <b>Fußbodenheizung</b>               | WC:              | <b>4 (2 separat)</b> |
|                                                     |                                      | Waschküche mit   |                      |
| Einliegerwohnung/Büro/Atelier: <b>1</b>             |                                      | Wäscherutsche:   | <b>1</b>             |
|                                                     |                                      | Abstellraum:     | <b>2</b>             |
|                                                     |                                      | Entrée:          | <b>1</b>             |

## Allgemeine Bereiche

Große, den Bewohnern gemeinsam zur Verfügung stehende Parklandschaft mit Teich und uralten Eichen und Ahornen; Wellnessbereich mit Sauna, Ruhe- und Fitnessräumen; 800m² große Tiefgarage.

## Raumaufteilung

Drei Ebenen, die jeweils mit Terrassen oder Balkonen ausgestattet sind: Vorraum mit WC, loftartiger Wohn-/Essbereich mit moderner Einbauküche und Speis/Vorratskammer, freischwebende Holzstahlstiege in die erste Etage, Masterbedroom mit exklusivem Badezimmer und Garderobe, zwei weitere Zimmer mit Balkon, ein Badezimmer, große Dachterrasse mit Panoramablick, Wäscherutsche in die Waschküche, zwei große Abstellräume, separate Einliegerwohnung/Büro/Atelier mit Badezimmer, WC und Einbauküche, ein bis zwei Zimmern und zwei separaten Zugängen mit Atrium, zwei Tiefgaragenparkplätze inklusive (mit E-Tankstelle), weitere Tiefgaragenparkplätze möglich, Privatlift in jede Wohnebene. Außenbereich: blaublühende Endless Summer Hortensien-bewachsener Vorgarten und großer Eigengarten.

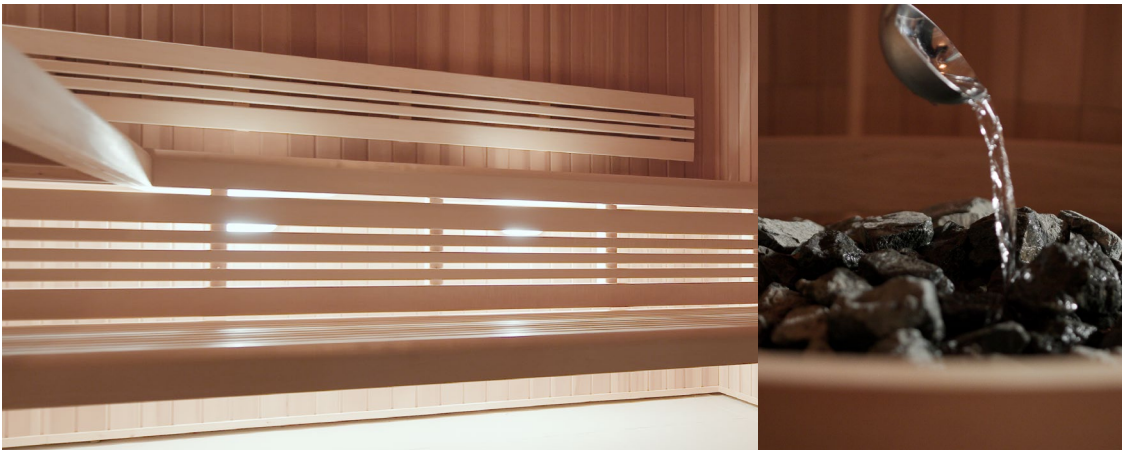


## Technische Ausstattung

Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung mit Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, Klimaanlage, SAT, elektronische Außenjalousien, große Glasfronten mit 3-fach Verglasung, Einbauküchen mit allen Geräten (Induktionsherd, Backofen, Dampfgarer, Mikrowelle, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler), Kaminanschluss, Eigengarten mit automatischer Gartenbewässerung, elektronisch gesteuerte Sonnensegel, beheizte Tiefgaragenabfahrt.

## Serviceleistung inkludiert

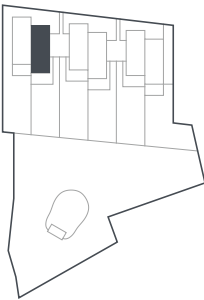
Heckenschnitt der Eigengärten und Pflege der Vorgärten und des Parks, sowie Reinigung der Tiefgarage und des Wellness-Fitnessbereiches.





# Villa 5

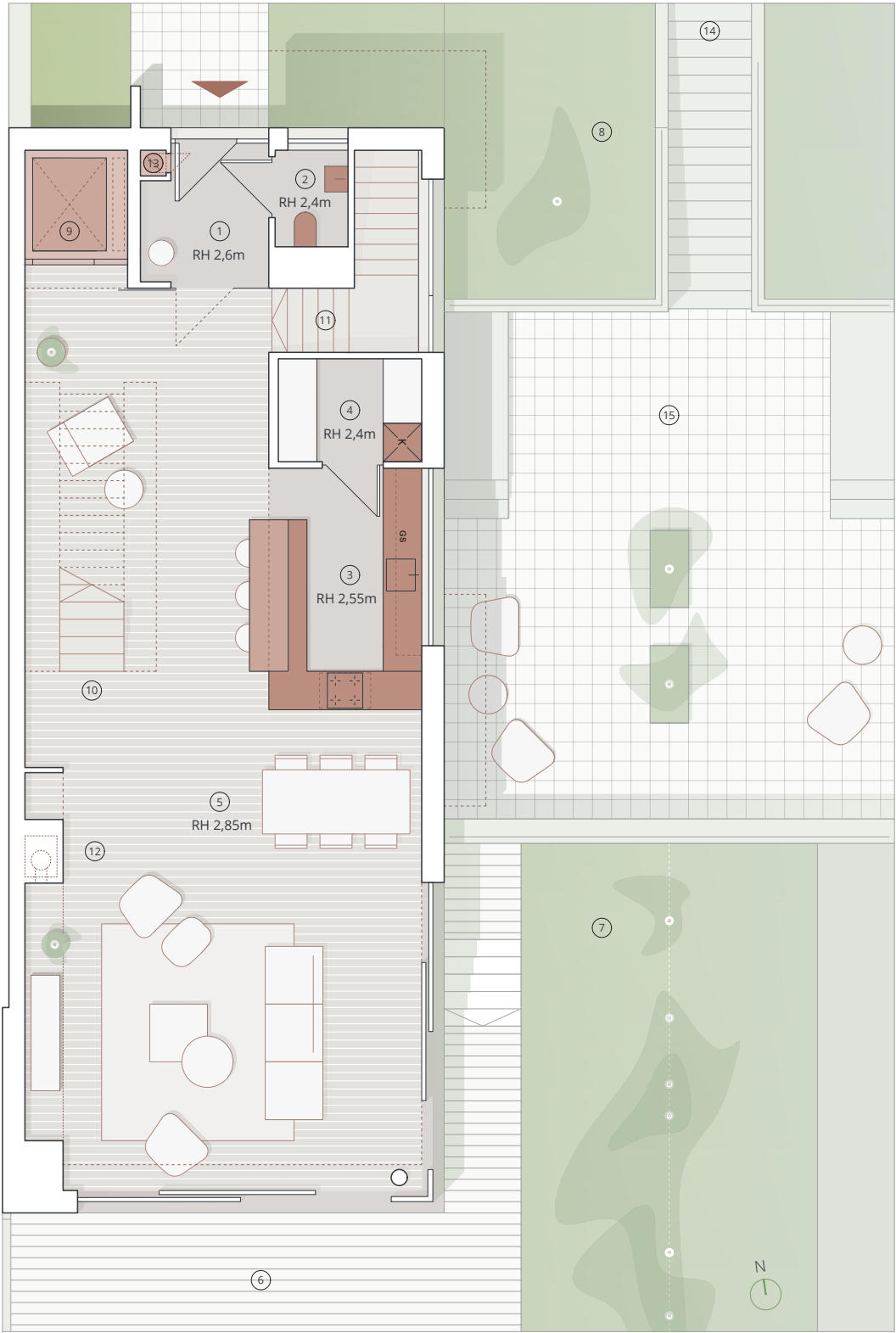
Erdgeschoß / Parterre



- Einbauelemente
- Eichenboden
- Keramikkboden
- Holzdielen Terrasse
- Grünflächen
- Granitsteine

Wohnnutzfläche EG: 87,6 m²

- 1. Entrée 3,9 m²
- 2. WC 1,7 m²
- 3. Küche 9,0 m²
- 4. Speisekammer 3,6 m²
- 5. Wohnraum 69,4 m²
- 6. Terrasse mit Sonnensegel 35,8 m²
- 7. Garten 278,0m²
- 8. Blaublühende Hortensien
- 9. Privatlift
- 10. Freistehende Stiege Zugang OG
- 11. Zugang UG
- 12. Kamin
- 13. Wäscherutsche
- 14. Zugang Atrium
- 15. Atrium





## Raumcharakter

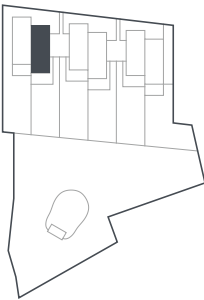
Miteinander in Verbindung bleiben





# Villa 5

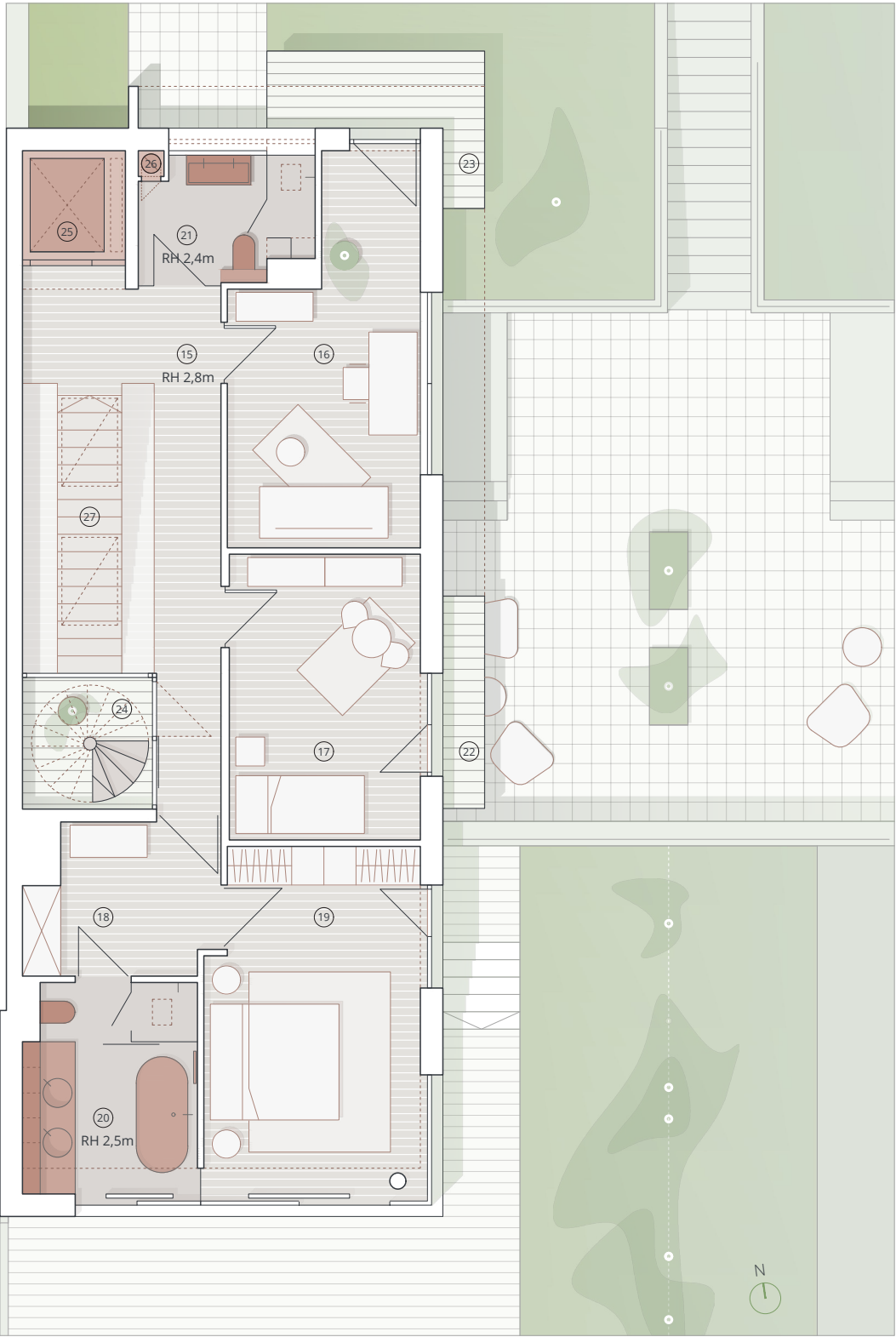
Obergeschoß



- Einbauelemente
- Eichenboden
- Keramikkboden
- Holzdielen Terrasse
- Grünflächen
- Granitsteine

Wohnnutzfläche OG: 77,4 m²

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| 15. Flur/Galerie             | 11,6 m² |
| 16. Zimmer                   | 15,4 m² |
| 17. Zimmer                   | 13,2 m² |
| 18. Schrankraum              | 6,4 m²  |
| 19. Zimmer                   | 17,5 m² |
| 20.Bad/WC                    | 8,5 m²  |
| 21. Bad/WC                   | 4,8 m²  |
| 22. Balkon                   | 1,9 m²  |
| 23. Balkon                   | 4,6 m²  |
| 24. Atrium                   | 3,9 m²  |
| - Spindeltreppe              |         |
| - Zugang Dachterrasse        |         |
| 25.Privatlift                |         |
| 26. Wäscherutsche            |         |
| 27. Luftraum über Erdgeschoß |         |





## Tempel der Ruhe

Entspannen und mit offenen Augen träumen



Südlich, parkseitig liegt, mit prachtvollem Blick auf die Bergwelt des Anningers, eine Suite Deluxe, die sich in Schlafen, Ankleiden und Privat-SPA unterteilt.





## Eine Burg, ein Raumschiff...

Der Fantasie freien Lauf lassen





## An alle(s) gedacht...

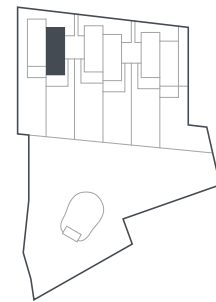
Jugend- und Studierzimmer



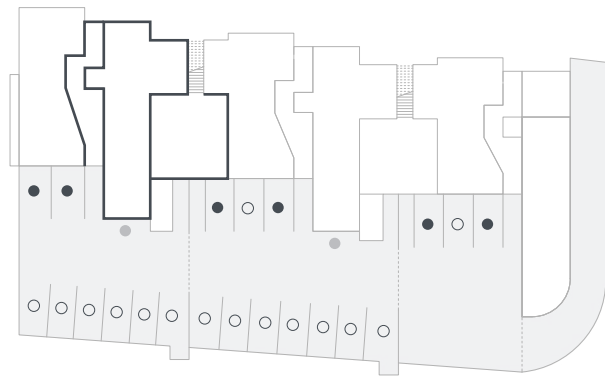


# Villa 5

Untergeschoß



UG / Tiefgarage



Wohnnutzfläche UG: **91,0 m²**

|                  |         |
|------------------|---------|
| 28. Waschküche   | 17,5 m² |
| 29. VR/Küche     | 5,2 m²  |
| 30. Bad          | 2,0 m²  |
| 31. WC           | 1,1 m²  |
| 32. Atelier/Büro | 49,5 m² |
| 33. AR           | 9,8 m²  |
| 34. AR           | 5,9 m²  |

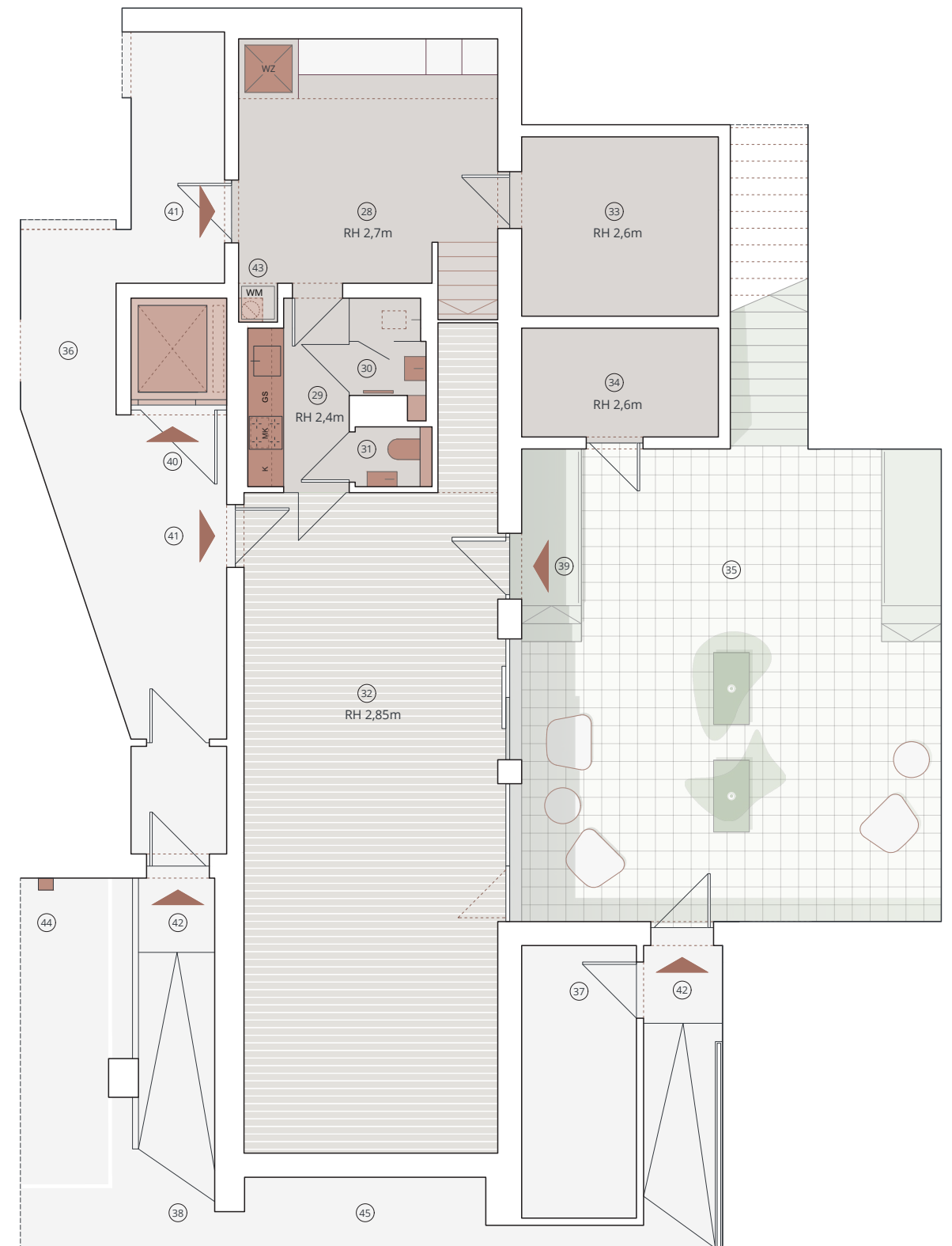
35. Atrium 24,8 m²

36. Gang  
37. Technikraum  
38. Garage

39. Eingang - Atrium  
40. Privatlift  
41. Zugang - UG  
42. Zugang - Garage

43. Wäscherutsche  
44. E-Ladestation  
45. Fahrradstellplätze

- 15 Parkplätze
- 6 Parkplätze mit E-Ladestationen
- Fahrradstellplätze





## Atrium Ateliers

Gästelounge, Büro im Paradies  
multifunktional und wandelbar, ein kreativer Rückzugsort





## Baujahr 19..

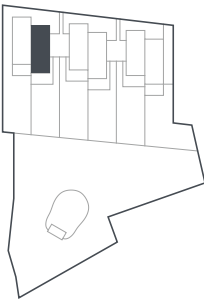
Ein Zuhause für alte Freunde





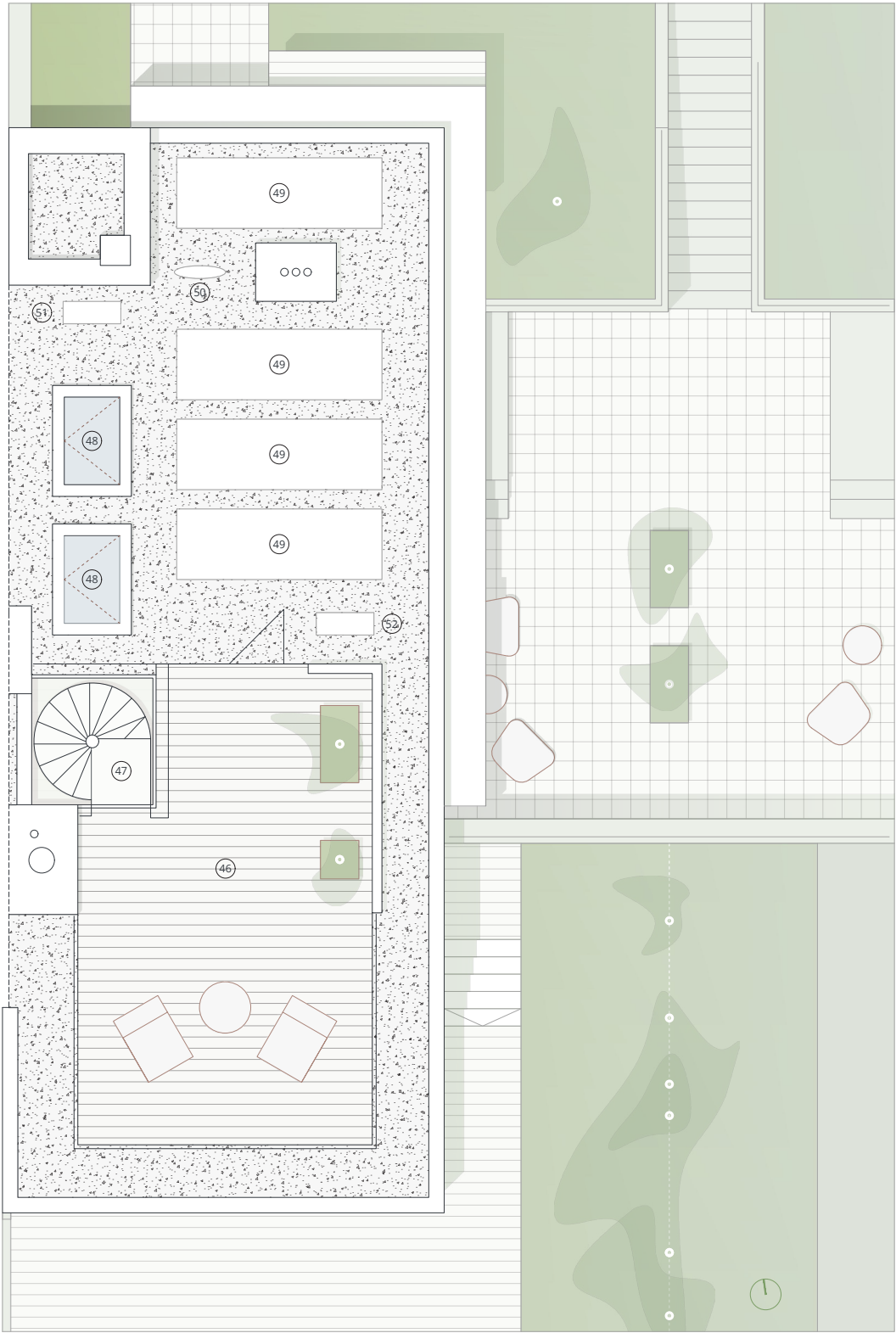
# Villa 5

Dachdraufsicht / Dachterrasse



- Einbauelemente
- Eichenboden
- Keramikkboden
- Holzdielen Terrasse
- Grünflächen
- Granitsteine

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Nutzfläche DT:           | 31,5 m² |
| 46 Dachterrasse          | 31,5 m² |
| 47 Atrium/Treppe         |         |
| 48 Flachdachfenster      |         |
| 49 Photovoltaik - Anlage |         |
| 50 SAT - Anlage          |         |
| 51 Klimaanlage           |         |
| 52 Wärmepumpe            |         |





## Panoramablick

Momente des Innehaltens und der Entschleunigung





# Villen Gießhübl

Hochleitengasse 8-10, A-2372 Gießhübl