

## **Provisionsfrei für den Käufer! Moderne Villa mit Edelstahl-Pool und maßgefertigter Küche**



Pool

**Objektnummer: 141/77805**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus |
| Land:                         | Österreich             |
| PLZ/Ort:                      | 2371 Hinterbrühl       |
| Baujahr:                      | 2023                   |
| Wohnfläche:                   | 182,95 m²              |
| Zimmer:                       | 6                      |
| Bäder:                        | 3                      |
| WC:                           | 4                      |
| Balkone:                      | 2                      |
| Terrassen:                    | 1                      |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,30 kWh / m² * a   |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,59                |

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Rösch**

Rustler Immobilienreuhand

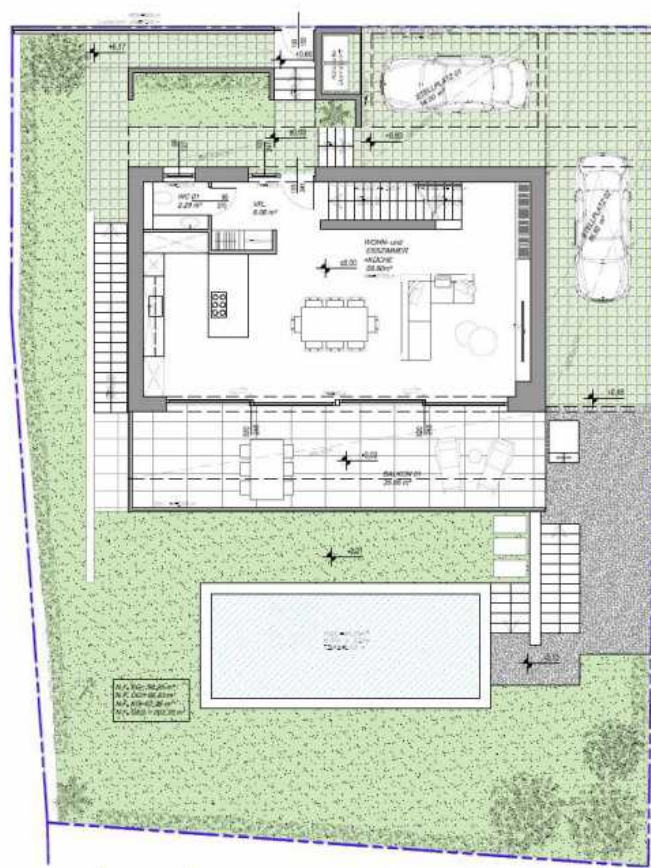
T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

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







01

Typ: Studie

Projektname: Einfamilienhaus in Hinterbrühl

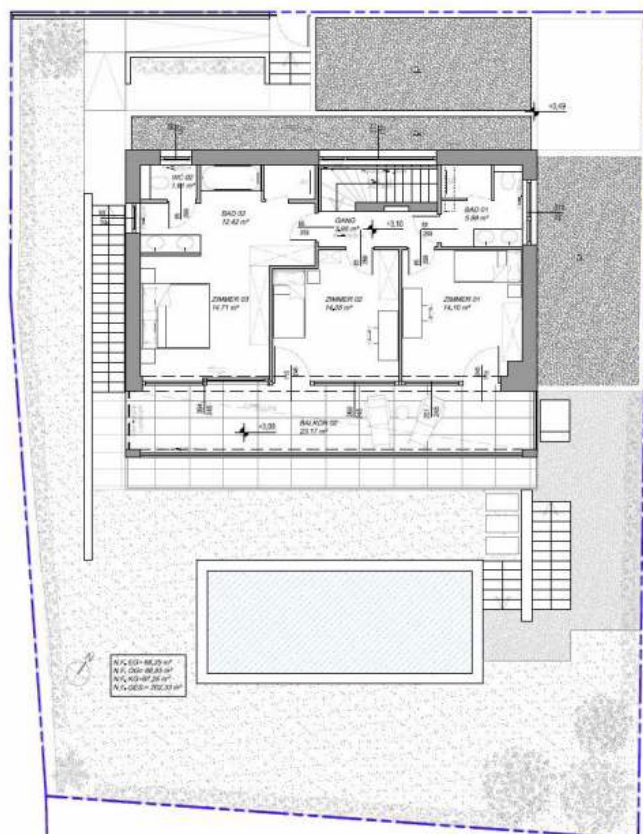
Pr. N. 232

Richtmaß: Grundriss EG

Maßstab: 1:100

Datum: 11.05.2023

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Änderungen ohne Zustimmung des Honorarbesizers sind unzulässig.



02

Typ  
Studie

Projektname  
Einfamilienhaus in Hinterbrühl

Pr. N. 232

Planinhalt  
Grundriss OG

Maßstab  
1:100

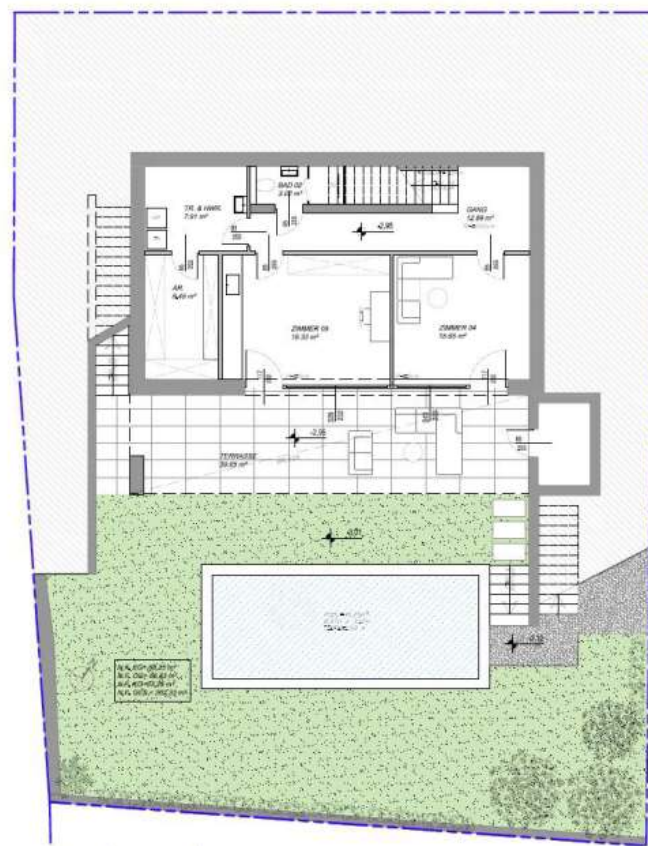
Datum  
11.05.2023

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Änderungen ohne Zustimmung des Planverfassers sind unzulässig.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



03

Typ: Studie  
Projektname: Einfamilienhaus in Hinterbrühl

Pr. N. 232  
Planinhalt: Grundriss KG

Masstab:  
1:100

Datum:  
11.05.2023

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Änderungen ohne Zustimmung des Planverfassers sind unzulässig.

## Objektbeschreibung

Das Projekt liegt in einer Siedlung aus alten Villen und modernen Einfamilienhäusern mit gepflegten Gärten und Pools. Aufgrund der Höhenlage wird ein grandioser Blick auf die gegenüberliegenden Wälder geboten.

### Beschreibung:

Der lichtdurchflutete, offene Grundriss ist dem Wohnen, Essen und Kochen gewidmet. Eine WR-Designerküche mit Geräten der Fa. Liebherr und Gaggenau, sowie hochwertige Keramikarbeitsplatten lassen keine Wünsche offen. Über die gesamte Südseite erstrecken sich hochwertige Design-Fensterfronten, die den Balkon mit dem Wohnraum verschmelzen lassen. Eine Toilette, die Garderobe und die Stiegen in das Ober- und in das Untergeschoss sind ebenso auf dieser Ebene situiert. Neben der stilvollen Außengestaltung des Vorgartens und den beiden Autoabstellplätzen, vielen Pflanzbeeten modern gestaltet und ideal für heimische Gräser, bilden die modernen Designelemente wie Fassadenteile aus Alucobond, Lamellenkonstruktionen, Geländeabstufungen mit linearen Außentreppen, qualitative Glasgeländer und Sichtbetonelemente, eine zeitlose Eleganz. Drei große Schlafzimmer, ebenso lichtdurchflutet und gartenseitig durch hochwertige Design-Fensterfronten mit dem Balkon erschlossen, zwei Bäder und der Balkon mit atemberaubendem Blick auf die Wälder in der Umgebung, bilden die oberste Etage. Das Flachdach mit Kiesfläche bietet ökologischen Raum für extensive Begrünung in all Ihrer Vielfalt. Zwei weitere Räumlichkeiten im Untergeschoss bieten Platz für alle Möglichkeiten wie z.B. Wellnes- oder Fitnessraum oder auch die Unterbringung eines Aupairs, ganz nach Ihrem Belieben. Auch diese Zimmer sind mit großen Design-Fensterfronten ausgestattet, mit der Terrasse und mit dem Garten ebenerdig verbunden. Der Blick auf den Pool lässt hier eine absolute Wohlfühloase entstehen. Ein weiteres Badezimmer, ein Wirtschaftsraum mit der Haustechnik und ein geräumiger Abstellraum runden das komfortable Geschoss ab.

### Highlights:

- Edelstahl Pool der Marke POLYTHERM GesmbH
- Markenküche mit HIGH-END Geräten
- Josko Design-Fensterelemente Saphir
- Flächenbündige Innentüren - einfach minimalistisch
- AluCoBond – Der WOW-Faktor für die moderne Fassade
- Smart Home – KNX Bussystem für die intelligente Steuerung
- Alarmanlage für Ihr sicheres Zuhause
- Umweltschonende Wärmepumpe der Marke Vaillant - Fußbodenheizung in allen Ebenen
- elektrische Raffstore für eine ideale Beschattung
- Südseitiger Garten zum Entspannen
- Zwei Carports mit Stilelementen

Baustart: Sommer 2023 / Fertigstellung: 4.Quartal/2024

**Lage:**

Die Gemeinde Hinterbrühl ist bekannt für Ihre Natur, die zahlreichen Ausflugsziele und Wandermöglichkeiten. Unweit der Römerwand wird diese architektonische Villa mit einem unbeschreiblichen Panoramablick errichtet.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.