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
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

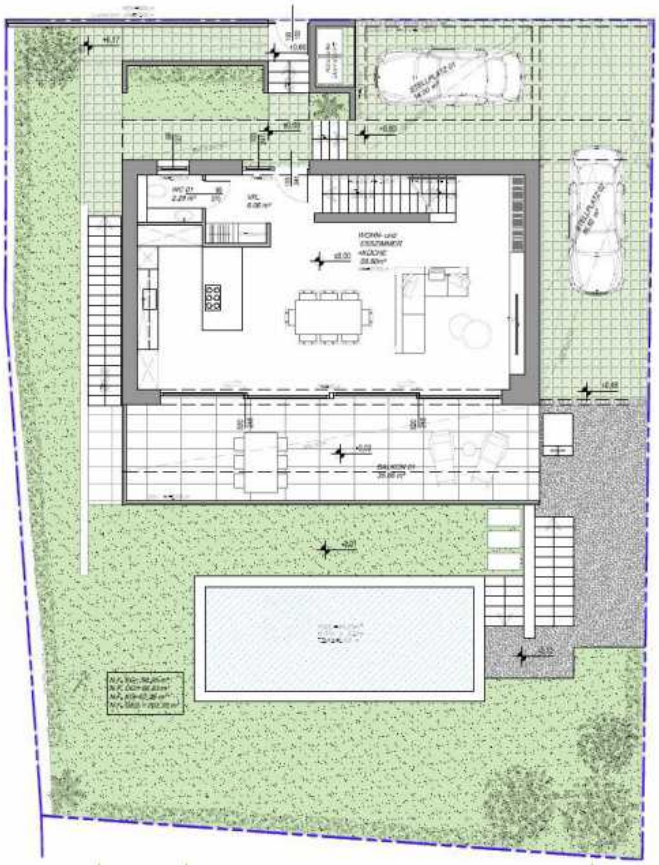
Ihr Ansprechpartner

Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689
H +43 676 834 34 689

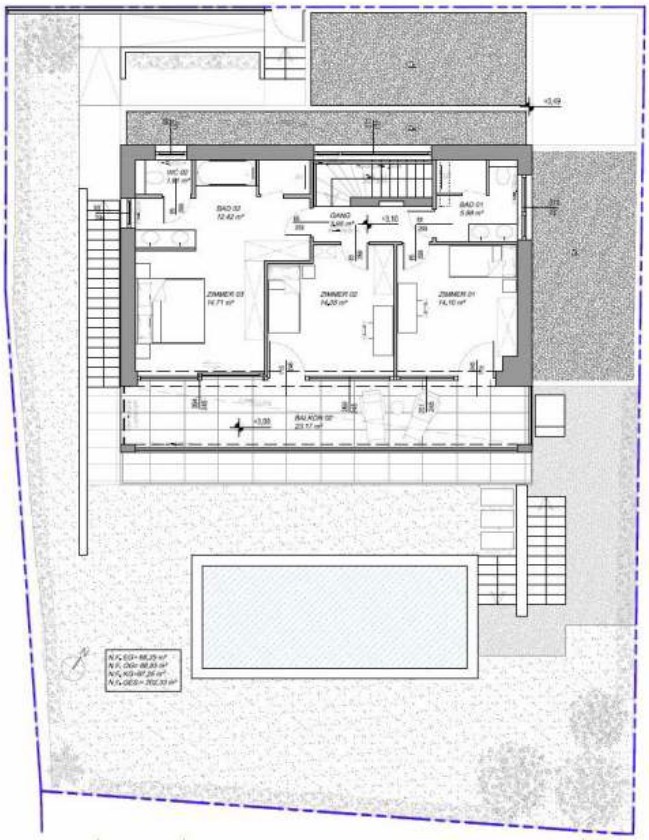
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



01	Typ Studie	Projektnummer Einfamilienhaus in Hinterbrühl	Pr. N. 232	Planinhalt Grundriss EG	Maßstab 1:100	Datum 11.05.2023

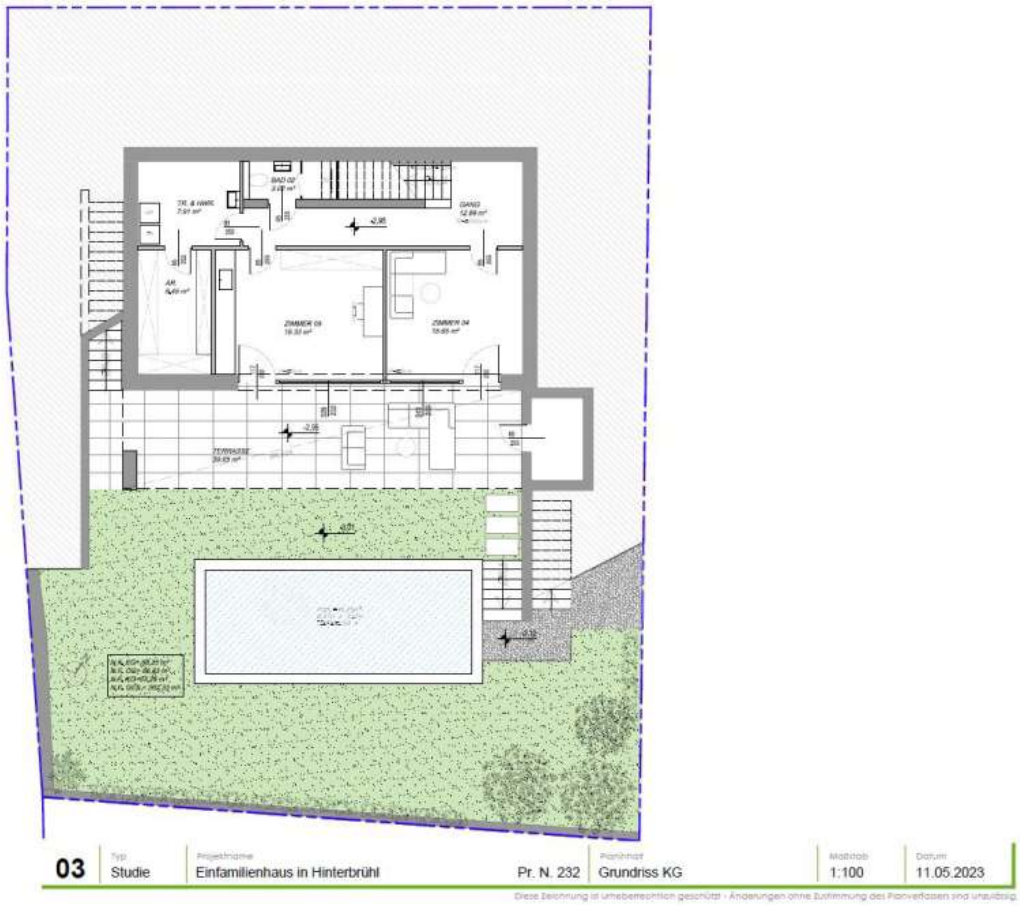
Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt - Änderungen ohne Zustimmung des Planverfassers sind unzulässig.

ARCHITEKT



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.


03
Typ
Studie
Projektname
Einfamilienhaus in Hinterbrühl
Pr. N. 232
Planinhalt
Grundriss KG
Maßstab
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

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.