Wohnen und Arbeiten in gepflegter Stilvilla

Objektnummer: 15020

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

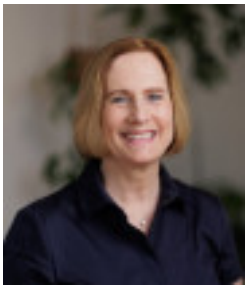
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1910
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	290,00 m²
Nutzfläche:	305,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Keller:	40,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 193,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.098,36 €
Betriebskosten:	160,00 €

Provisionsangabe:

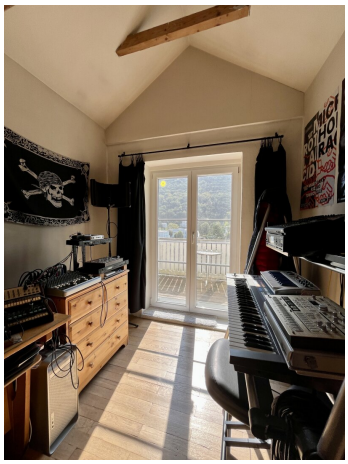
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

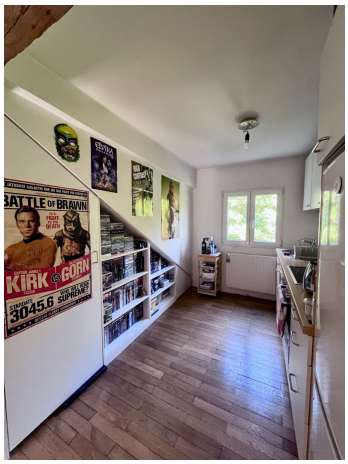
Ihr Ansprechpartner

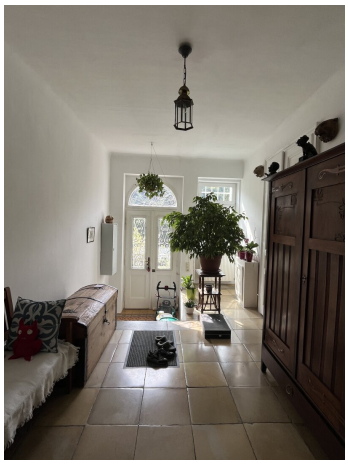


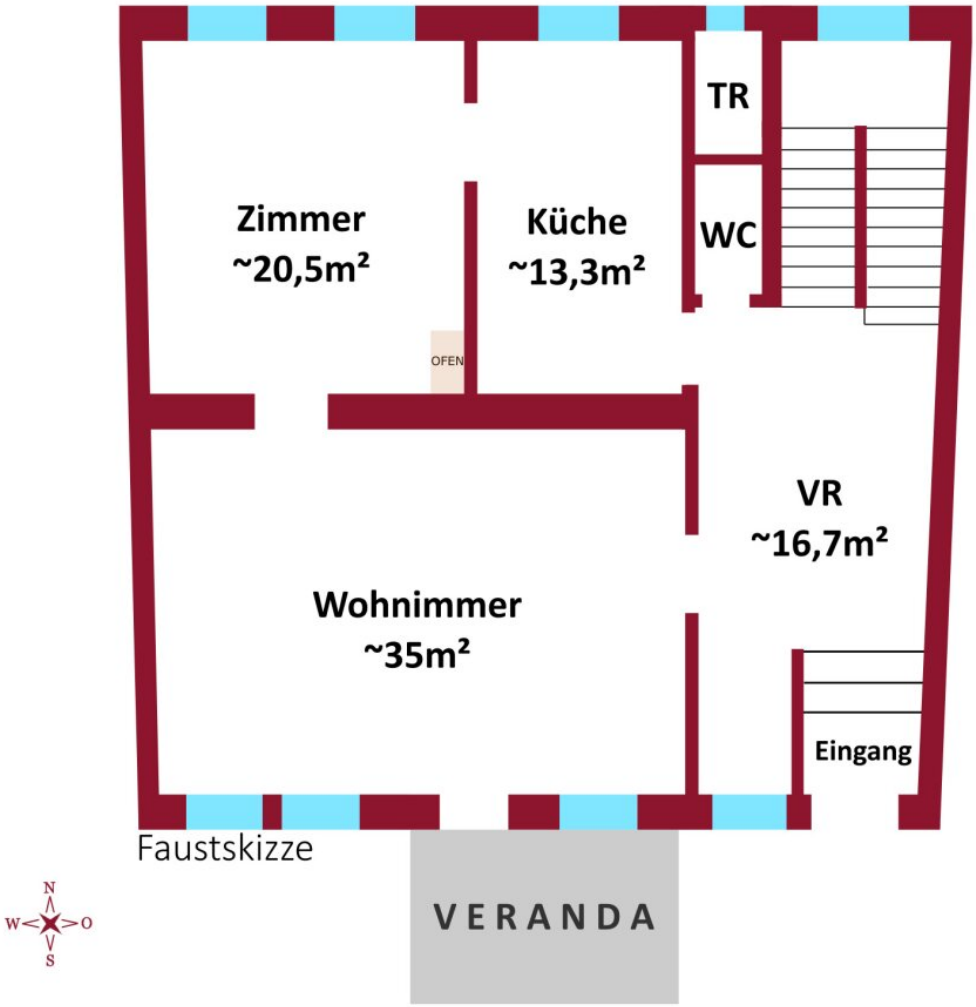
Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1

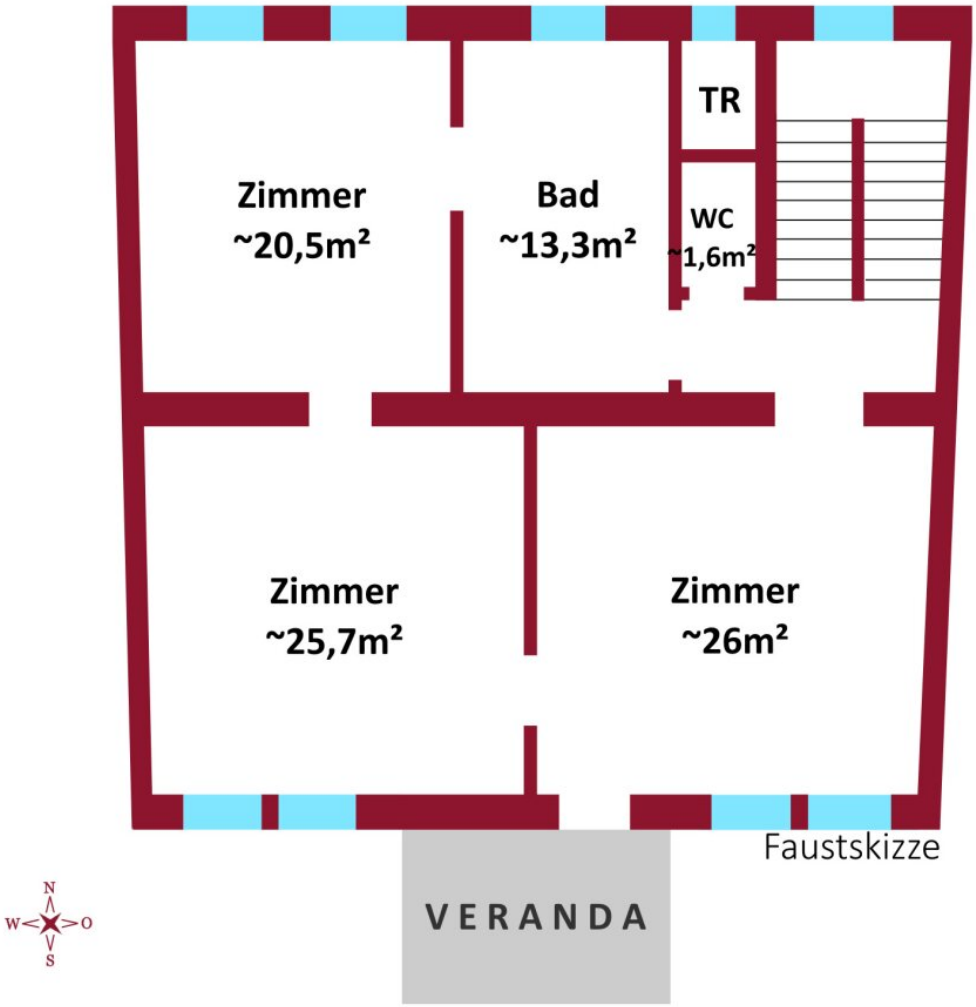



BATTLE OF BRAVIN
KIRK & GORN
3045.6



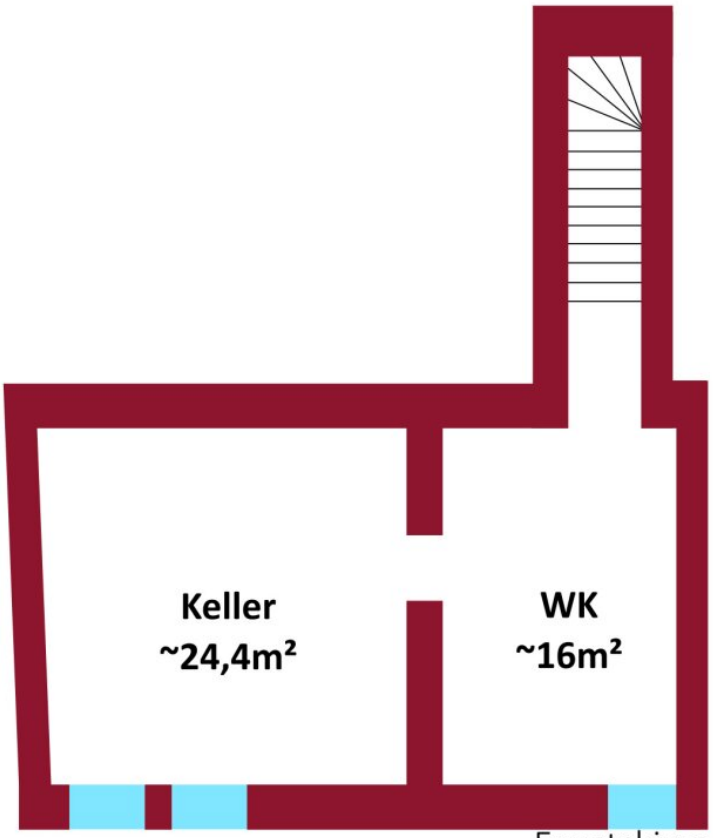


Faustskizze



Faustskizze

Faustskizze



Faustskizze

Objektbeschreibung

Diese Immobilie vereint stilvolles Wohnen mit den Annehmlichkeiten des 21. Jahrhunderts genauso wie die optimale Verbindung von der besten Lage im Ortskern und im Einklang mit der Natur.

Die Gründerzeitvilla befindet sich im Zentrum der beliebten Hinterbrühl am Waldrand, mit Blick auf die gegenüberliegenden Wälder. Es besteht kein Denkmalschutz.

Die Räumlichkeiten bestehen aus drei Ebenen mit jeweils zwei bis drei großzügig geschnittenen Zimmern und den Nebenräumen

Im Erdgeschoss:

- einem großzügigen Wohnzimmer (ca. 35,5,m², nach Süden ausgerichtet)
- dem angrenzenden Essbereich und Küche (beide haben gartenseitige Fenster)
- einem WC und dem Technikraum, in dem die Luft-Wärmepumpe und der Boiler untergebracht sind
- einer Veranda (ca.7,7 m²)

Im Obergeschoss:

- dem Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- dem separaten WC
- zwei Schlafräumen (nach Norden und Süden)
- einem Fitnessraum

- einer Veranda mit tollem Ausblick

Im ausgebauten Dachboden:

- einer offenen Ebene mit einem abgetrennten Schlafbereich

- dem Badezimmer mit Dusche und WC

Die Villa wurde laufend saniert, ohne die Stilelemente zu entfernen und das herrliche Ensemble zu zerstören. Durch die hohen Räume und die original erhaltenen Türen und Parketten wirken die Räumlichkeiten sehr einladend und repräsentativ. Die Nutzung einer Ebene als Praxis oder Büro ist ebenso möglich wie die Nutzung als Familiendomizil (wie bisher).

Sanierungen im Haus wurden laufend und unter Schonung der historischen Bausubstanz durchgeführt. (Fenster, Elektrik, Kanal, Fliesen, Heizanlage uvm.) Es wird mit einer sparsamen Wärmepumpe geheizt. Daher sind die Heizkosten (ca. 150€ mtl) überschaubar.

Die Villa zeichnet sich insbesondere durch folgende Punkte aus:

- Stilvolles Wohnen in einer charmanten Gründerzeitvilla

- gute Bausubstanz

- Ideal für Naturliebhaber, die die gute Erreichbarkeit und tolle Infrastruktur benötigen und gleichzeitig mitten in der Natur leben möchten

- Post, Ärzte, Apotheke, Gastronomie, Supermarkt in Fußnähe

- gute öffentliche Verkehrsanbindung (Busverbindungen) nach Mödling, Wieselbus nach Sankt Pölten

Der Bezug dieser tollen Villa ist grundsätzlich sofort nach der Verkaufsabwicklung möglich.

Lage: In der Gemeinde Hinterbrühl kommt das Bedürfnis nach Natur und unendlichen Freizeitmöglichkeiten, als auch der Wunsch nach einer perfekten Infrastruktur und der Nähe zur Großstadt sicher nicht zu kurz.

Die Anbindung an die Autobahn A21 ist nur ca. vier Fahrminuten vom Objekt entfernt und Sie erreichen Wien in ca. 10 -15 Fahrminuten und Sankt Pölten in ca. 25 Fahrminuten. Die Immobilie ist aber auch gut an den öffentlichen Verkehr angebunden (Autobuslinie nach Mödling mit sehr dichter Frequenz in unmittelbarer Nähe).

Nahversorgung: In der Umgebung des Objekts befinden sich eine Apotheke, Friseur, Kindergarten, Schule, Ärzte, Restaurants, das Gemeindeamt und ein Supermarkt (Billa), mehrere Spielplätze uvm.

Im angrenzenden Mödling steht eine Vielzahl an Fachgeschäften zur Verfügung und die Fußgängerzone mit weiteren Geschäften, sowie Tages- und Wochenmärkten lädt zum entspannten Einkauf und zum „Gustieren“ lokaler Spezialitäten ein. Darüber hinaus liegt das Einkaufsparadies SCS nur wenige Fahrminuten entfernt.

Das gastronomische Angebot in der Nähe der Immobilie ist vielfältig: Von Haubenlokalen bis zu urigen Heurigen bietet die Hinterbrühl für jeden Geschmack das Richtige. Die Infrastruktur des Gebiets umfasst auch ein vielfältiges Angebot an Betreuungs- und Ausbildungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche, Kindergarten und Volksschule sind in Fußnähe. Zwei Gymnasien und zahlreiche höhere Schulen in der Schulstadt Mödling sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die Liegenschaft befindet sich in einem Gebiet, das als Erholungs- und Ausflugsgebiet keine Wünsche offen lässt. Riesige Waldflächen des Biosphärenparks Wienerwald und ausgedehnte Grünflächen sowie schöne Spielplätze werden Ihnen und Ihren Lieben Freude machen. Wandern, Joggen, Nordic Walking, Klettern oder Mountainbiken im angrenzenden Wienerwald, entlang der unzähligen Wanderwege.

Tennisplätze, Reitställe, Kletterfelsen und viele weitere Möglichkeiten, Sport zu betreiben, sind ebenfalls in der Gemeinde Hinterbrühl zu finden.

Das riesige Grundstück oberhalb des Hauses ist in Hanglage und ebenfalls Baugrund, allerdings durch die Topografie etwas schwerer zugänglich. Immerhin- es bietet eine weite Fläche für Ihr persönliches Refugium und wurde nicht zum üblichen Preis für Grundstücke in der Hinterbrühl bewertet. Diese naturnahe Fläche bietet derzeit vielen Tieren ein Zuhause und bietet den künftigen Besitzren viele Möglichkeiten der Nutzung. Um diese Fläche besser erschließen zu können, wäre auch ein Kauf des Nachbargrundstückes möglich, was wir gerne für Sie arrangieren können.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige ich Ihnen dieses Haus persönlich und übermittle noch weiter Informationen

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Marianne Pargan

Akad. Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Tel.: 0676 33 99 170

Alexander Ringsmuth Immobilien GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Höhere Schule <4.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <4.000m
Straßenbahn <5.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap