

Modernes Einfamilienhaus: Eleganz trifft auf zeitlosen Charme



IMG_E1352

Objektnummer: 141/81264
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2013
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	321,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	2.290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Dukes

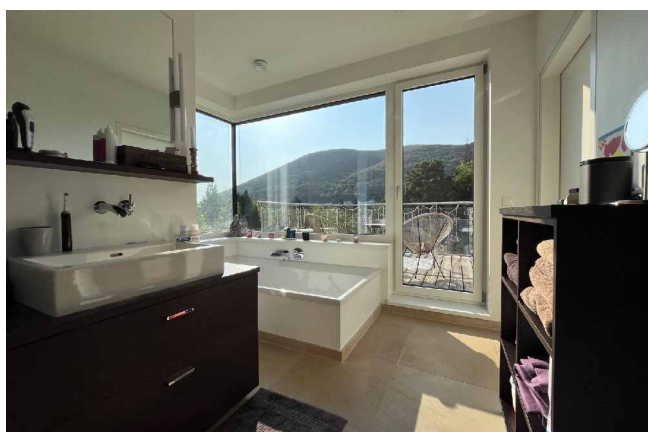
Rustler Immobilien treuhand

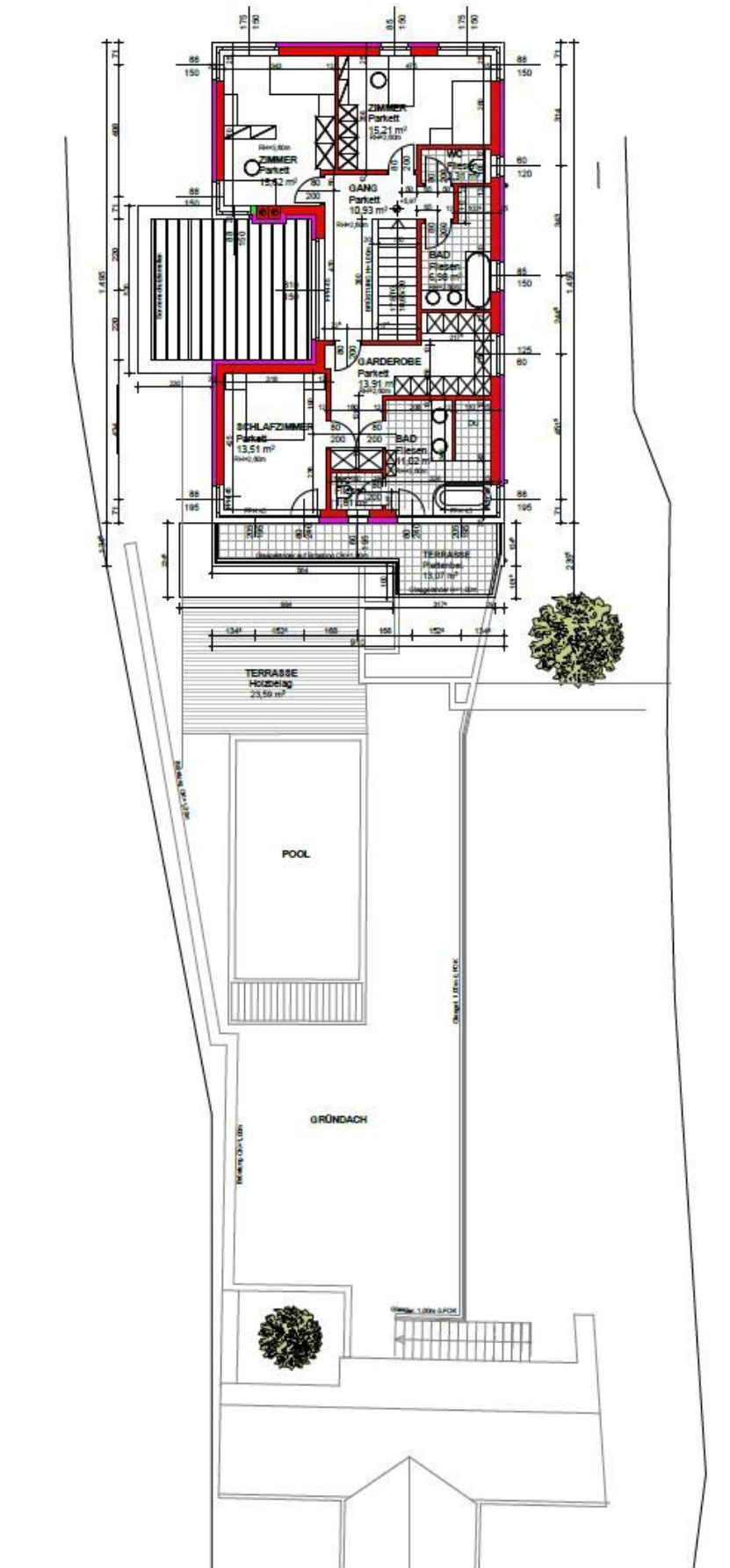
T +43 2236 908100 653

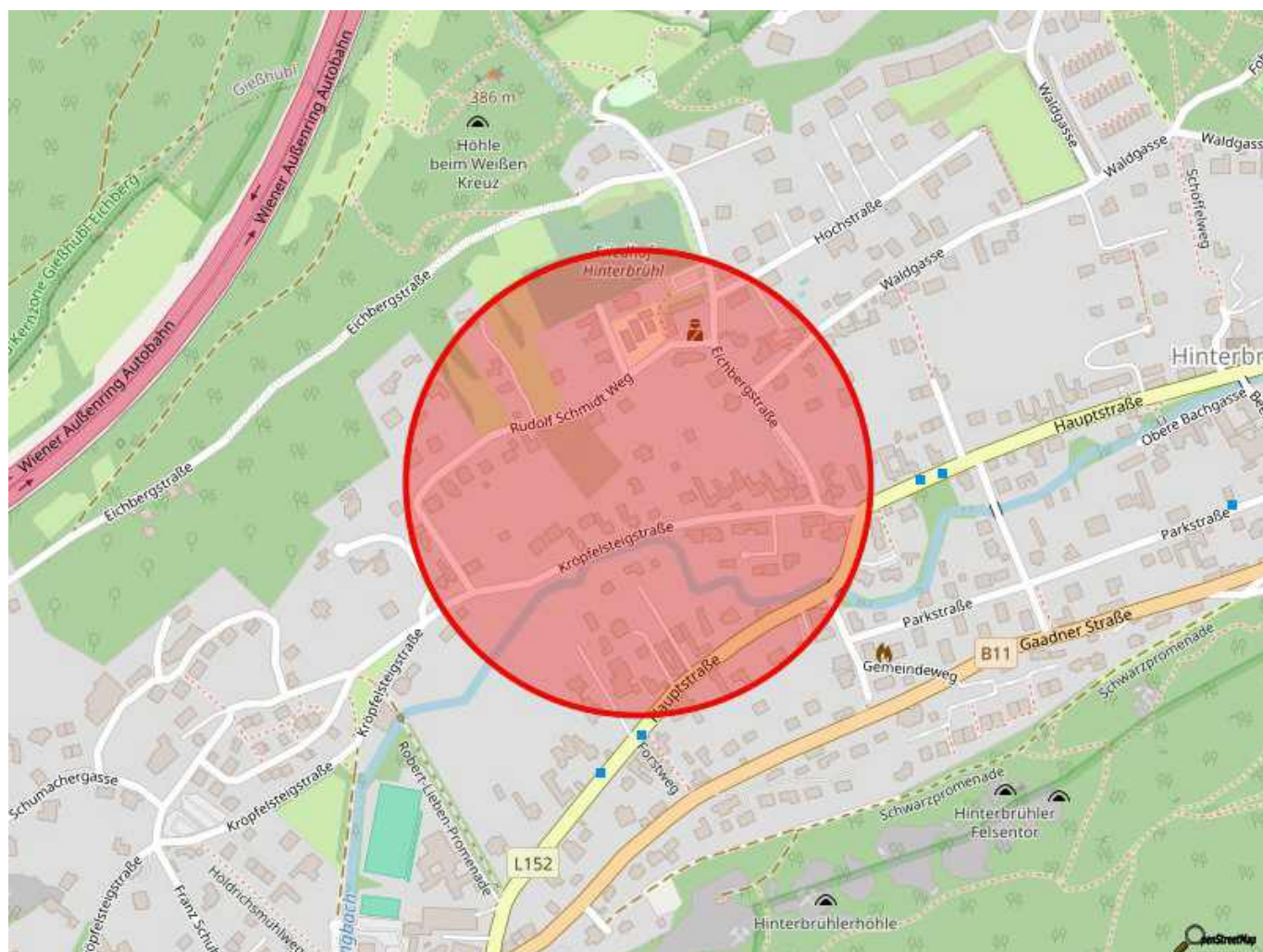
H 0676 834 34-653

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses stilvolle, moderne Einfamilienhaus Baujahr 2013 in der Hinterbrühl in einer ruhigen Toplage mit viel Privatsphäre mitten im Grünen präsentieren zu dürfen.

Die hochwertige und technisch innovative Immobilie besticht durch ihre harmonische Kombination aus einem Einfamilienhaus mit moderner Architektur in Verbindung mit einem charmanten ca. 110 m² restaurierten Altbestand. Dieser ist direkt über eine große Terrasse mit traumhaftem integrierten Pool mit dem Neubau verbunden und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ob als stilvolles Atelier, privater Fitnessbereich, Hobbyraum, Poolhaus oder eine Integration von Privatleben und Beruf.

Hier trifft zeitlose Eleganz auf stilvolles Wohnambiente mit einem beeindruckenden Ausblick. Als weiteres besonderes Highlight dieser Immobilie darf der liebevoll angelegte terrassenförmige Gartenbereich mit ca. 900m² bezeichnet werden.

Selbstverständlich verfügt das Haus über eine hochwertige Ausstattung:

- Böden: Parkett Marke Bauwerk, Eiche geölt, gebürstet, gefast
- Eingangsbereich: Marazzi Feinsteinzeug
- Sanitärräume: Lederleitner Sandstein; Villeroy/Boch, Hans Grohe Armaturen
- hochwertiger Kamin mit Glas (Massivbauweise)
- Raffstores (süd- und westseitig, plus Kinderzimmer)
- zentrales Sonos-System mit fix verbauten Boxen in Küche, WZ, Atrium und Pool

EG:

- Garderobenbereich
- Weinkellerraum
- Technikraum

1.OG:

- offener Ess- und Küchenbereich ca. 37m²
- Wohnzimmer ca. 21m²
- Arbeitszimmer ca. 13m²
- Essplatz im Atrium ca. 35m²
- südseitige Terrasse ca. 48m², mit Pergola (elektr.), zusätzlich ca. 160m² Dachgarten mit Pool
- Wirtschaftsraum
- WC

2.OG:

- 2 Kinderzimmer je ca. 15m²
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch



- separates WC

Privatbereich / Elternbereich:

- Schlafzimmer ca. 13m²
- separater Garderobenbereich ca. 14m²
- Badezimmer mit Badewanne, gr. Walk-In Dusche, Doppelwaschtisch
- separates WC
- Ausgang von beiden Zimmern auf die ca. 13m² Terrasse mit Weitblick ins Grüne

Highlights:

- offener, heller, großzügiger Grundriss
- Luftwärmepumpe, Solaranlage
- Fußbodenheizung inkl. Kühlung
- uneinsehbarer beheizter Pool mit Beleuchtung
- hochwertige, moderne Ausstattung
- Atrium mit Grillbereich
- Kamin
- Weinkellerraum
- 2 PKW-Stellplätze

Das Haus ist derzeit noch bewohnt, Besichtigungstermine können gerne nach Rücksprache mit den Eigentümern vereinbart werden.

Lage und Infrastruktur:

Die Hinterbrühl avanciert zu einer der beliebtesten Wohngemeinden südlich von Wien und ist gerade aufgrund deren ruhigen Lage, den nahe gelegenen Ausflugzielen, wie unter anderem der Seegrotte Hinterbrühl, der Burg Liechtenstein, aber auch deren Nähe zu Wien, speziell für Familien und Menschen, die Ruhe abseits der Großstadt suchen, sehr beliebt. Busverbindungen sind zwischen den Gemeinden im Bezirk Mödling, den Schulen und zum S-Bahnhof Mödling in wenigen Gehminuten vorhanden. Das Stadtzentrum Wiens ist in rund 25 Autofahrminuten erreichbar.



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.