

## **Ein Rückzugsort der Extraklasse – Villa mit unvergleichlichem Panorama in Brunn am Gebirge**



123

**Objektnummer: 141/82061**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Villa                |
| <b>Land:</b>             | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2345 Brunn am Gebirge       |
| <b>Baujahr:</b>          | 1976                        |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 381,75 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                           |
| <b>Bäder:</b>            | 2                           |
| <b>WC:</b>               | 4                           |
| <b>Balkone:</b>          | 1                           |
| <b>Terrassen:</b>        | 3                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 90,20 kWh / m² * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 2.490.000,00 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                             |
|                          | 3%                          |

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Rösch**

Rustler Immobilienreuhand

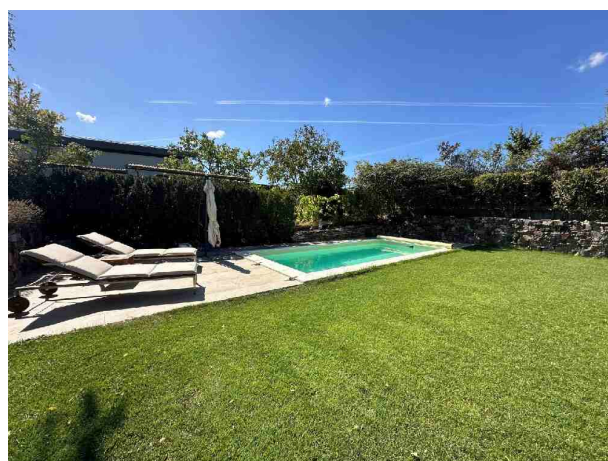
T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

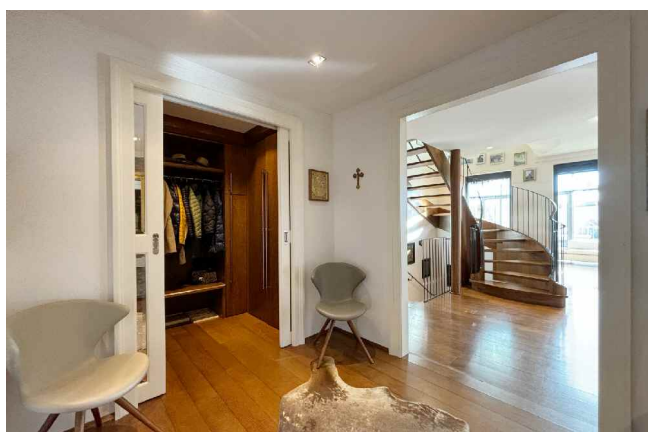
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

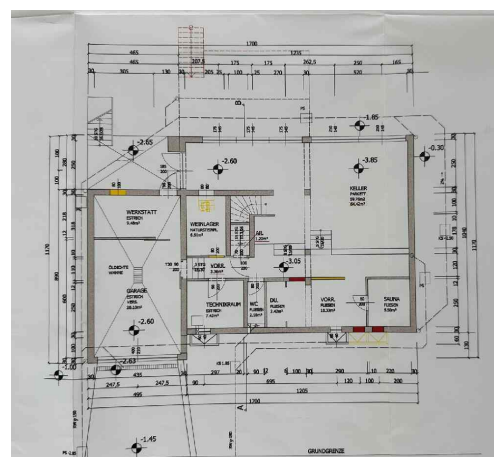
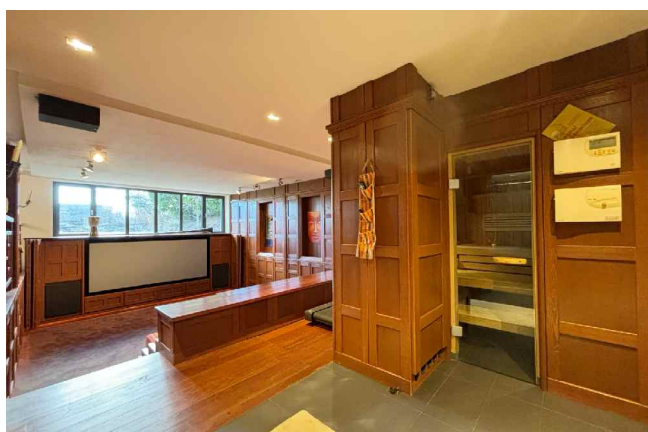


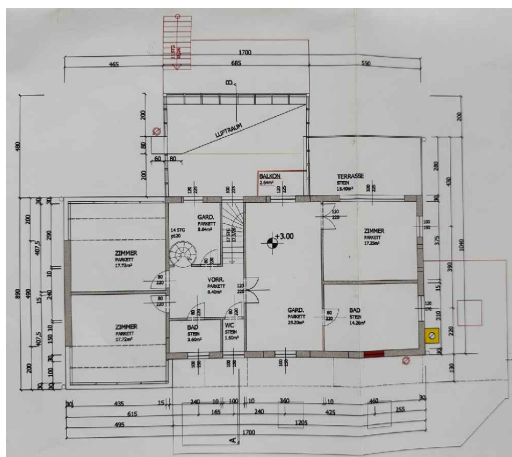
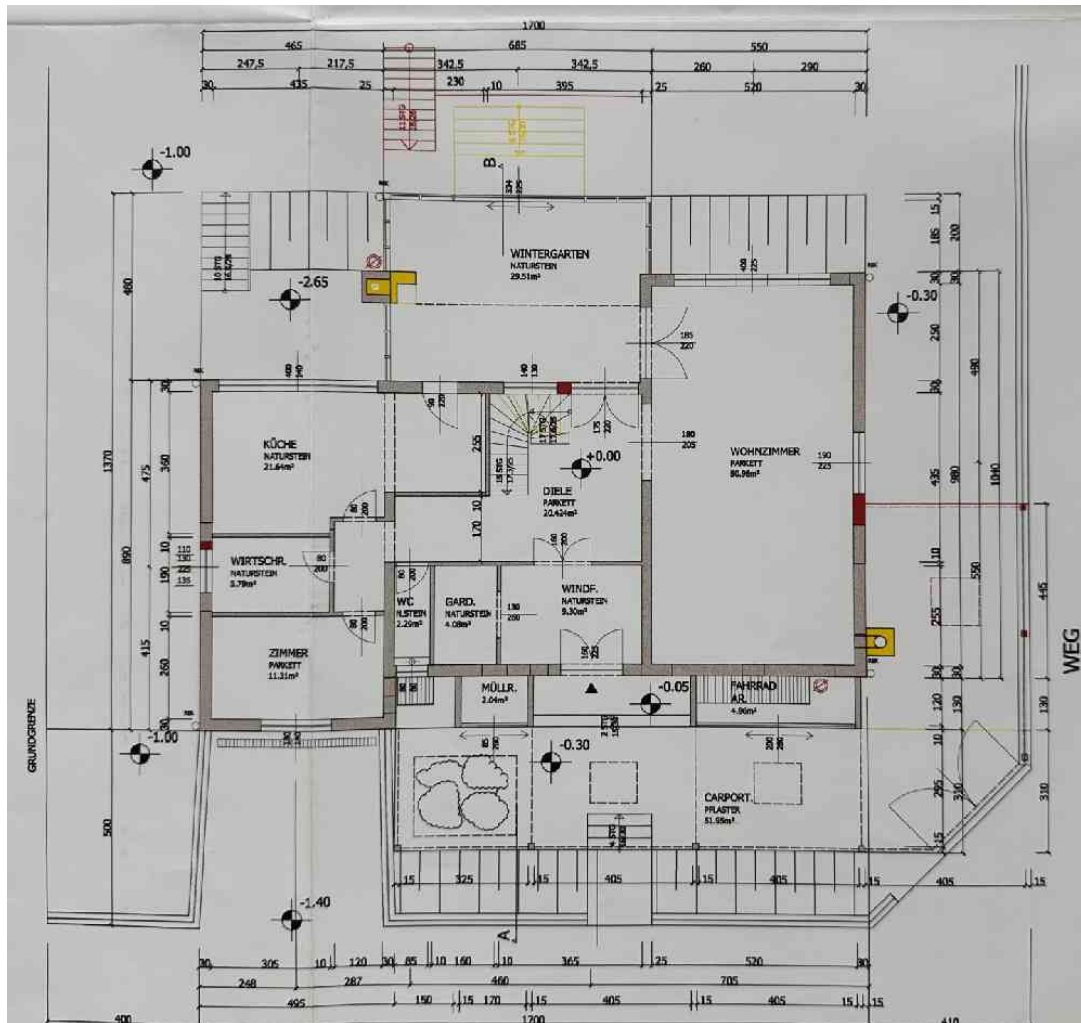
Mitglied des  
immobilienring.at











ANSICHT WEST

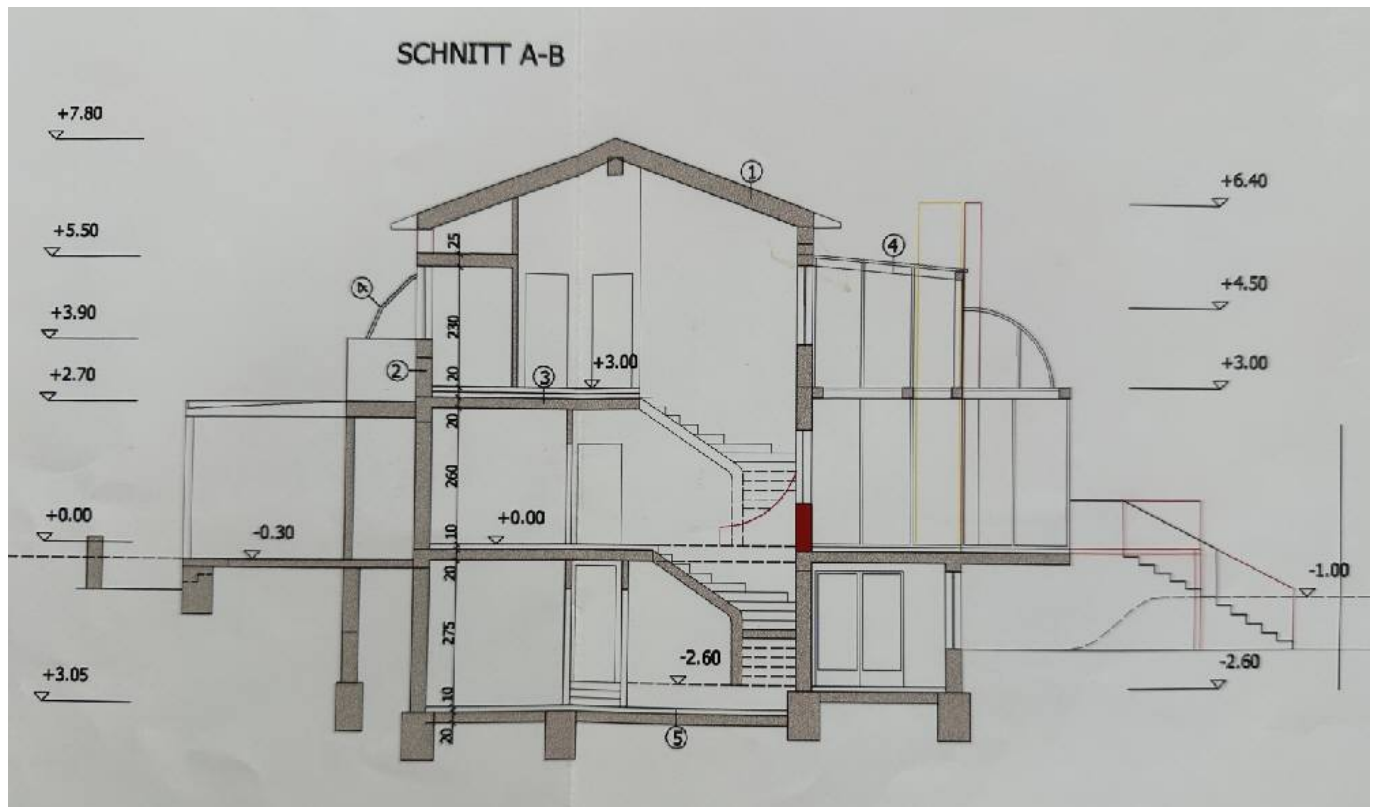


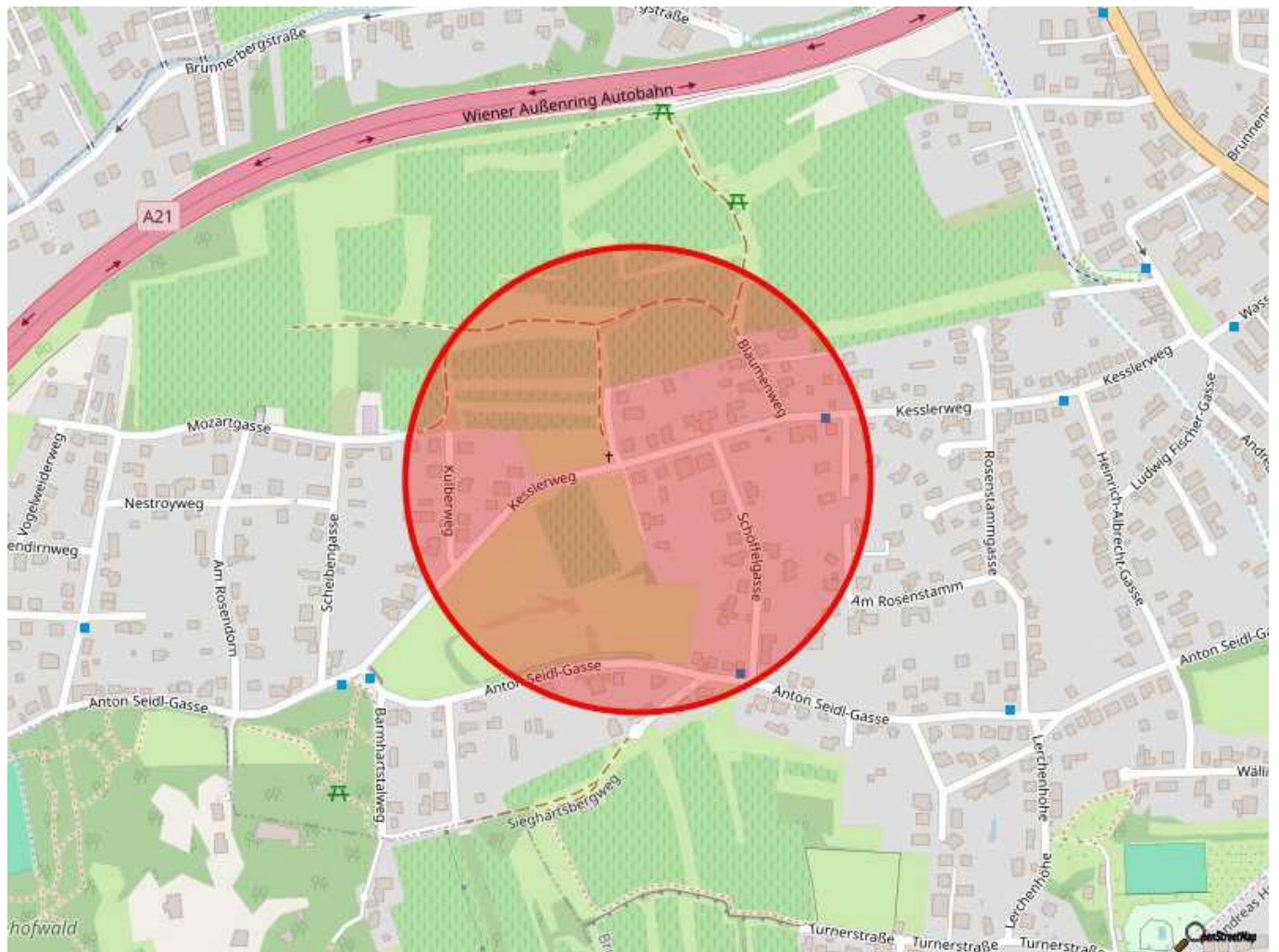
ANSICHT NORD



ANSICHT OST







## Objektbeschreibung

Verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck direkt vor dem Besuch: Über den folgenden Link gelangen Sie zum exklusiven [Immobilien Spot](#)

Die im Jahr 1976 erbaute und 2007 umfassend modernisierte Villa vereint stilvolle Architektur, luxuriöse Ausstattung und modernste Technik auf höchstem Niveau. Mit Liebe zum Detail gestaltet, beeindrucken die Innenräume durch edle Materialien, erstklassige Küchengeräte und exklusiv ausgestattete Bäder. Boden- und Wandbeläge aus hochwertigem Holz und Naturstein, großflächige Fenster und geschmackvolle Kamine sorgen für eine warme und einladende Atmosphäre.

Ein Highlight des Hauses ist der großzügige Wintergarten mit einer beeindruckenden Deckenhöhe von fünf Metern, der lichtdurchflutete Räume schafft und einen atemberaubenden Blick auf den Anninger und den Husarentempel bietet. Direkt davor lädt eine großzügige Terrasse zum Verweilen ein, während der gepflegte Garten mit Swimmingpool – komplett neu angelegt im Jahr 2022 – eine malerische Kulisse für entspannte Stunden bietet.

Die Villa erstreckt sich über drei Etagen und bietet neben großzügigen Wohn- und Schlafbereichen auch ein Untergeschoss mit Tageslichtfenstern. Dort befinden sich ein luxuriöser Wellnessbereich mit Sauna und Fitnessstudio sowie ein Heimkino mit erstklassiger Leinwand- und Soundtechnik, das höchsten Komfort verspricht. Den krönenden Abschluss bildet die Dachterrasse, die ein unvergleichliches Panorama über Wien bis zum Kahlenberg bietet. Bei klarem Wetter reicht der Blick sogar bis nach Bratislava.

Erstklassige Lage in Brunn am Gebirge!

Die Villa liegt am exklusiven Brunner Berg in der begehrten Gemeinde Brunn am Gebirge, nur wenige Minuten von Wien entfernt. Diese Lage kombiniert ruhiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur: Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar.

Freizeitmöglichkeiten bieten der nahegelegene Golfplatz Brunn sowie das Naturschutzgebiet Föhrenberge. Die charmante Heurigenkultur der Region und die Nähe zu Wiens kulturellem Angebot unterstreichen den besonderen Reiz dieser Lage. Das größte Einkaufszentrum Österreichs ist in 10 Minuten mit dem Auto erreichbar, und das Wiener Stadtzentrum liegt lediglich 30 Minuten entfernt. Gehobene Restaurants in der Umgebung bieten vielfältige kulinarische Optionen.

Luxuriöse Ausstattung im Überblick

Fußbodenheizung und Bodenradiatoren

Hochwertige Einbauküche mit Kücheninsel und Weinkühlschrank

Exklusive Bäder mit Doppelwaschtischen, Badewannen mit Fernblick und Bidets

Smarthome-System (EIB/KNX) mit freier Programmierung

Alarmanlage mit direkter Anbindung zur Alarmzentrale

Elektrisch gesteuerte Außenrollläden und Fenster



Zentralstaubsaugeranlage für höchsten Komfort  
Swimmingpool mit moderner Wärmepumpe  
Heimkino (RUNCO-Projektor, JBL-Soundanlage)  
Dachterrasse mit einzigartigem Ausblick  
Sauna mit Sanarium (KLAFS) [mit Blick auf Heimkinoleinwand]  
Private ca. 20 m<sup>2</sup> Terrasse vor dem Elternschlafzimmer  
Wandheizung im Wohnzimmer für höheren Komfort im Winter

Edle Materialien und hochwertige Verarbeitung  
Eichenholzparkett (Weitzer Parkett)  
Natursteinböden und Waschtische aus Onyx und Travertin (Schubert Stone)  
Dornbracht-Armaturen und Villeroy-&-Boch-Waschtische  
Offene Kamine im Wohnzimmer und Wintergarten  
Maßgefertigte Tischlerarbeiten und Schmiedeeisen-Geländer

Modernste Haustechnik  
Gas-Brennwerttherme (HOVAL) und Solaranlage  
Netzwerkverkabelung im gesamten Haus  
Kontrollierte Wohnraumlüftung für angenehmes Raumklima  
Multiroom-Soundsystem und SAT-Anlage  
Außenbereich mit vollautomatischer Beregnungsanlage und Rasenroboter  
Wintergarten und alle Fenster in Alubauweise von Alutechnik Matauschk

Diese einzigartige Villa bietet eine perfekte Verbindung von Ästhetik, Luxus und moderner Technologie in einer der begehrtesten Lagen rund um Wien. Ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen an Komfort und Stil gerecht wird.



## 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.