

## **Modernes, möbliertes Einfamilienhaus mit Garten und Pool in Ruhelage**



**Objektnummer: 4747**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	204,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	71,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,28 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marie-Louise Eisenburger**

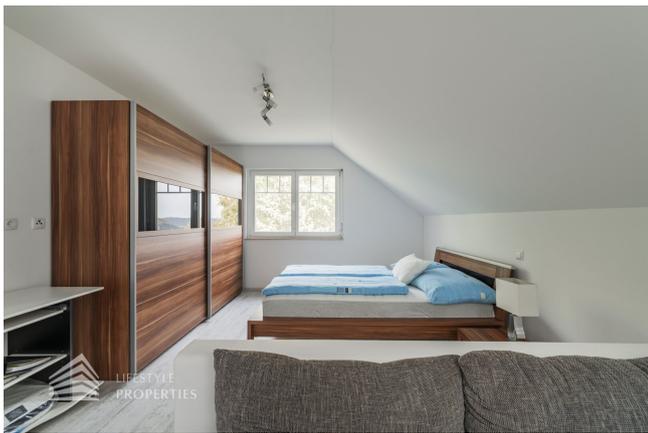
IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien





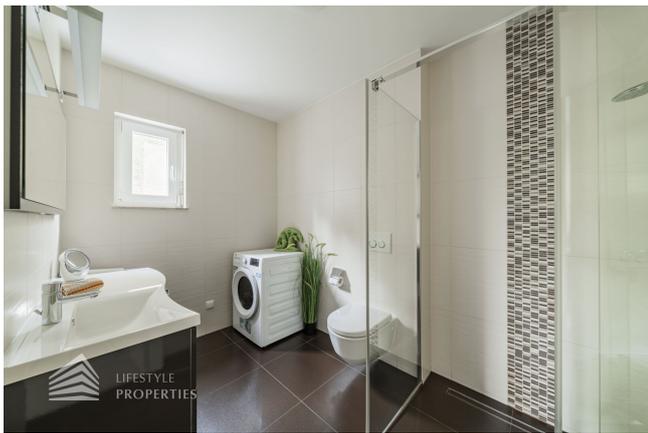
























LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES

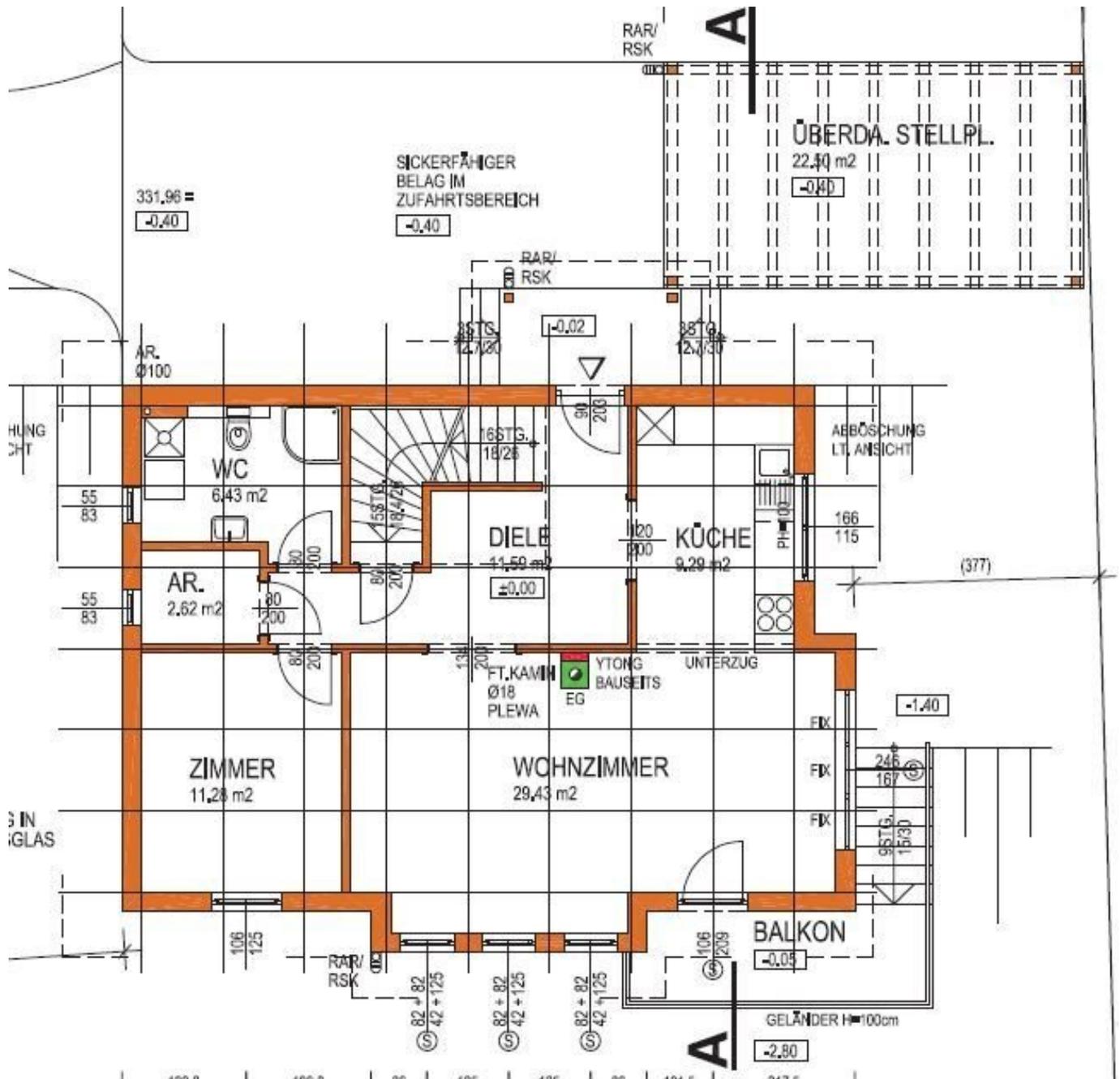


LIFESTYLE  
PROPERTIES

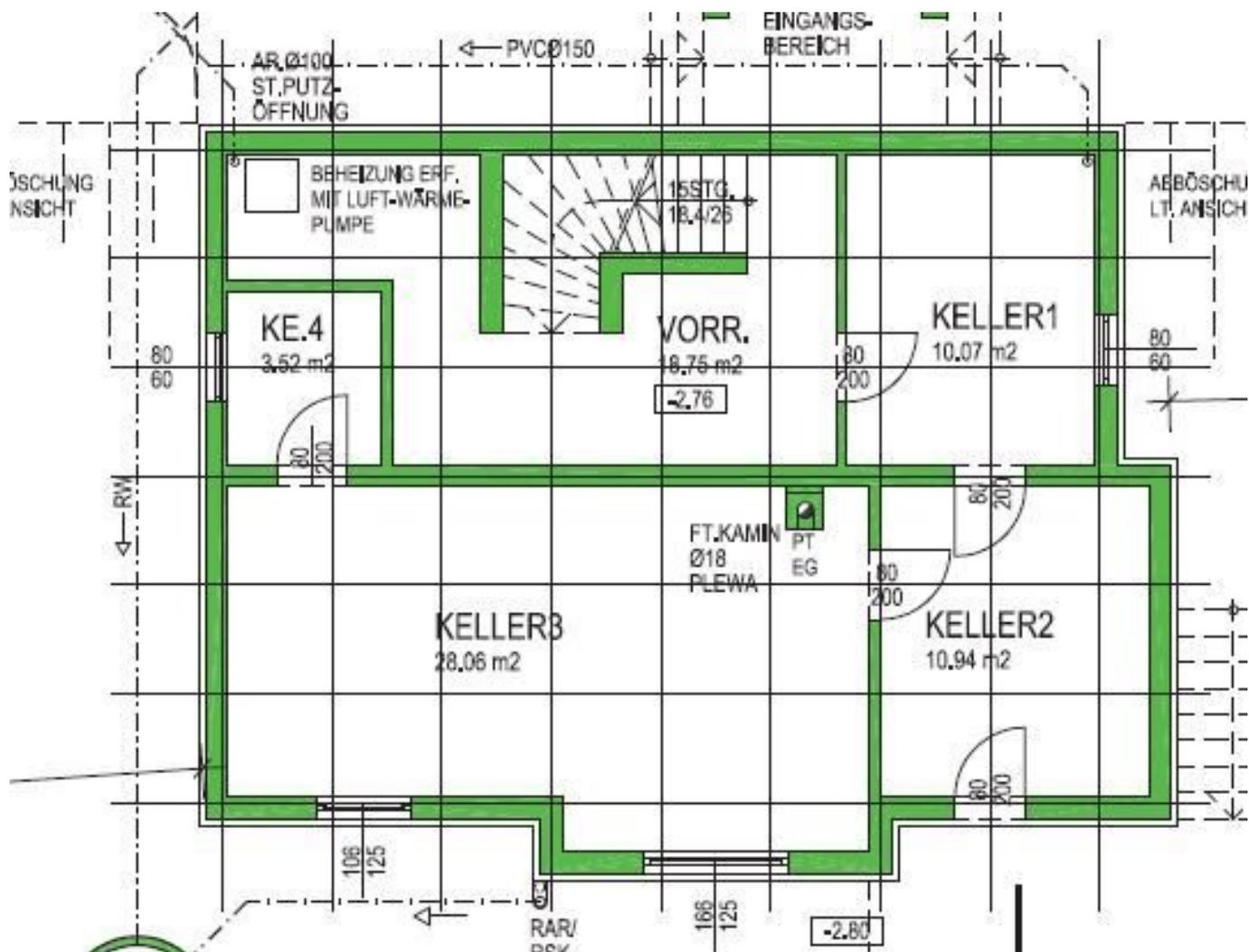


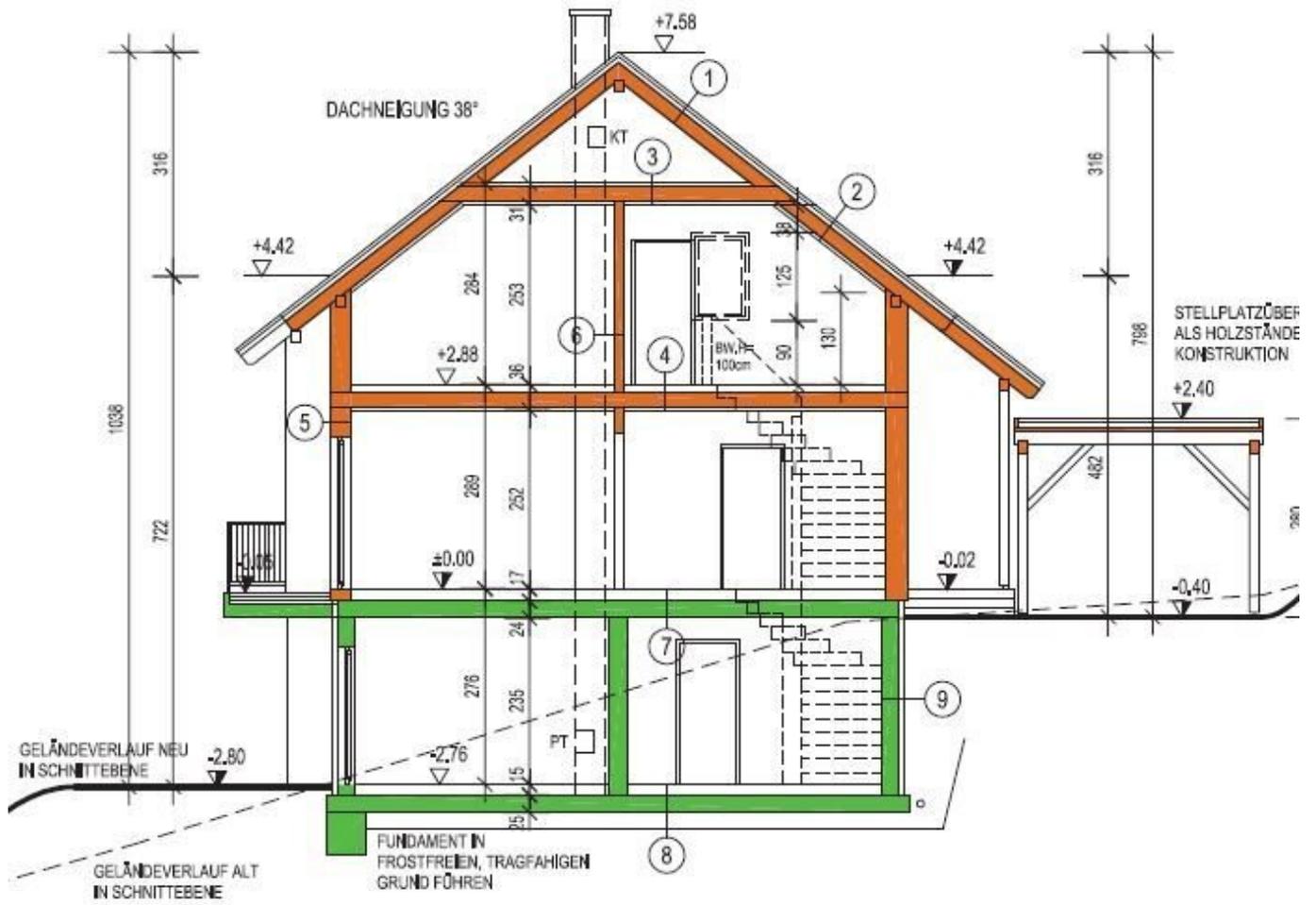


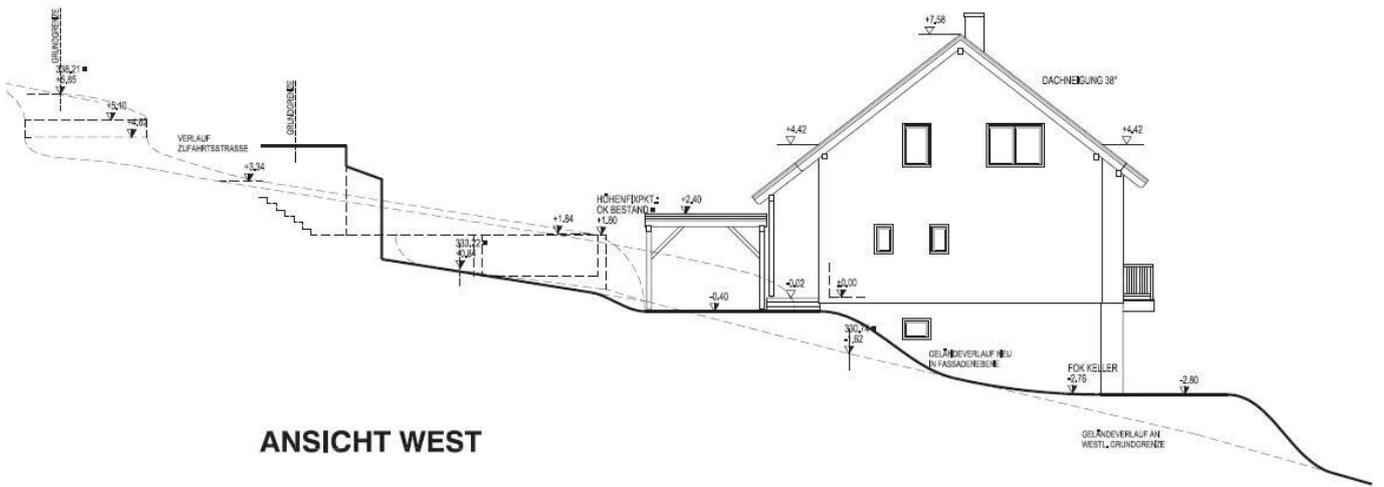
LIFESTYLE  
PROPERTIES

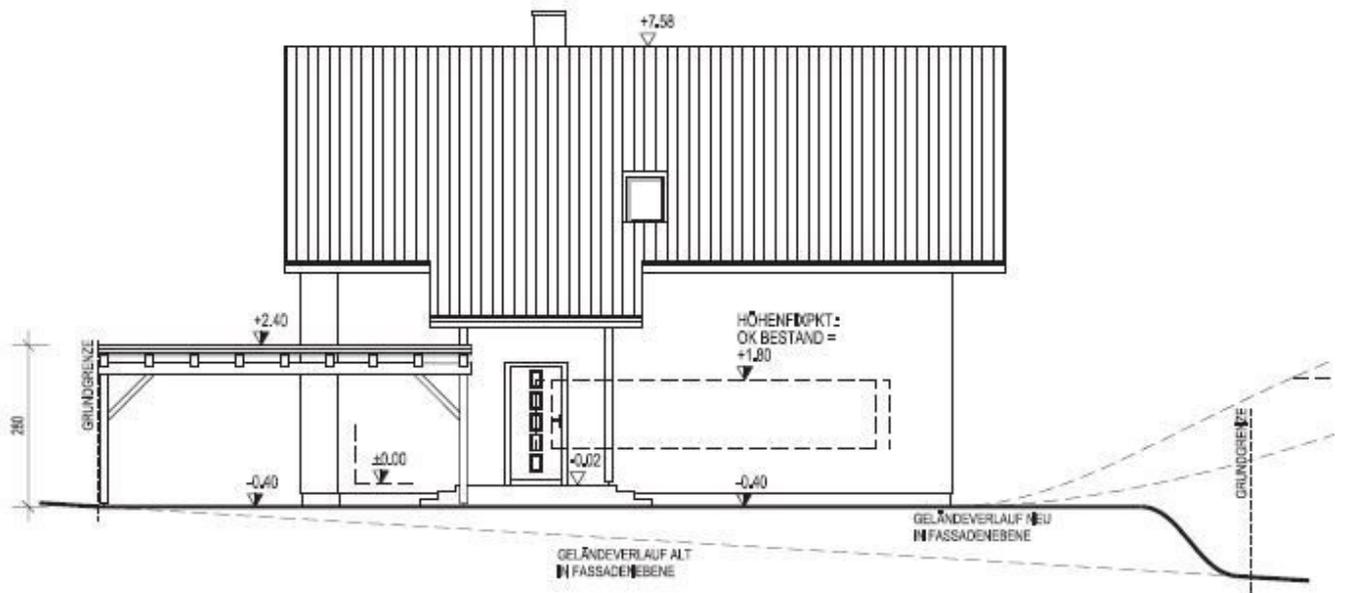




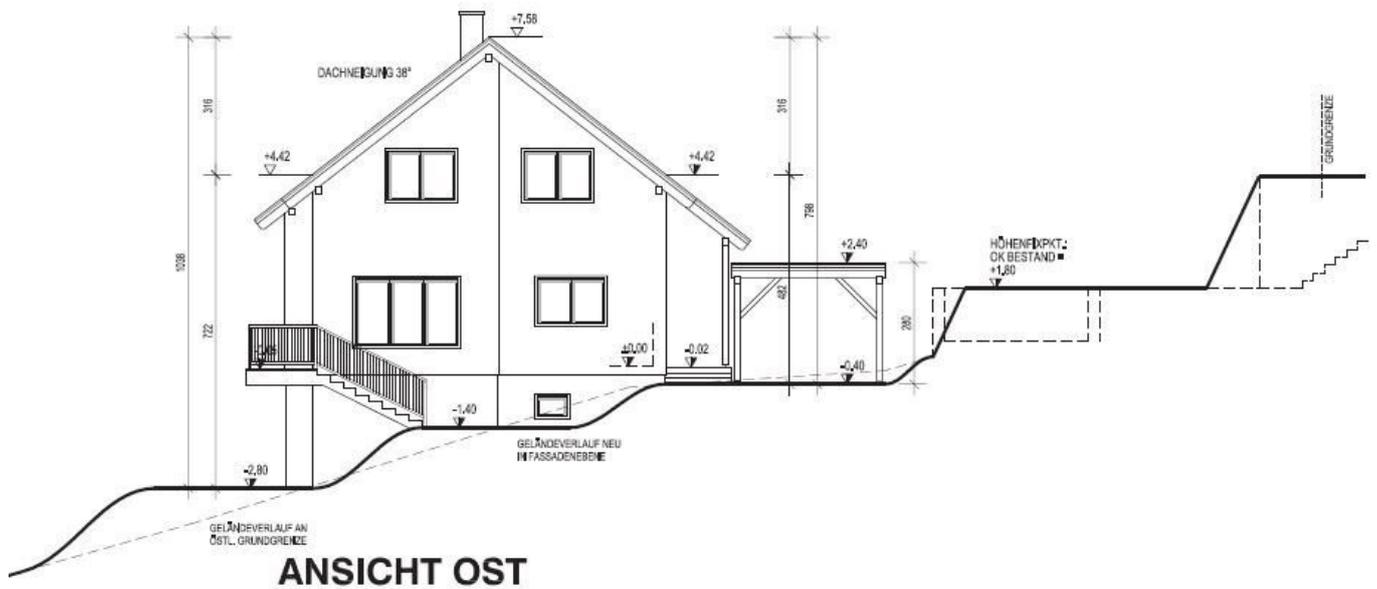


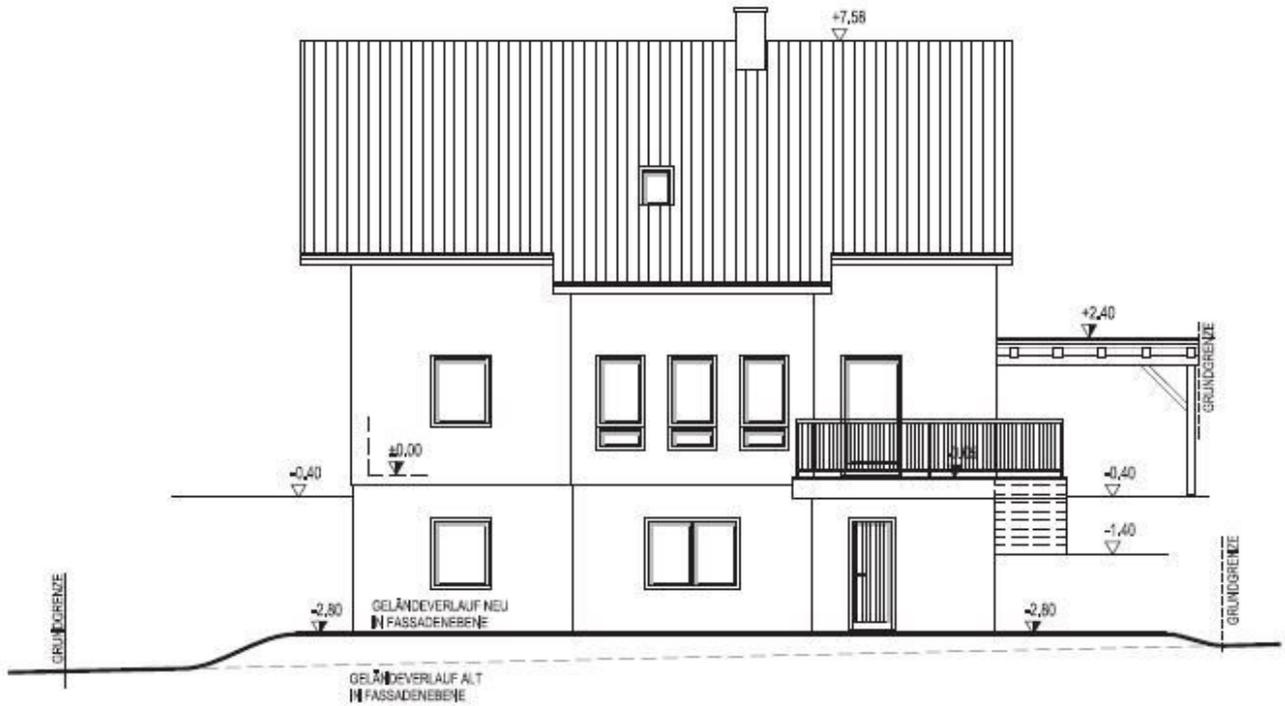






## ANSICHT NORD





# ANSICHT SÜD

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt ein traumhaftes, hochwertig möbliertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Pool und Garten in Hinterbrühl.

In absoluter Ruhelage wurde im Jahr 2012 dieses schöne Einfamilienhaus errichtet, welches sich über acht Zimmer erstreckt und eine Wohnfläche von ca. 204 m<sup>2</sup> bietet. Die Grundstücksfläche liegt bei 2.120 m<sup>2</sup>. Das Haus besteht aus einem geräumigen Untergeschoss, das ebenerdig zugänglich ist, einem Erdgeschoss mit Balkon und einem Obergeschoss. Das Haus ist mit hochwertigem Mobiliar ausgestattet, welches bereits im Kaufpreis enthalten ist. Die Räume der Immobilie sind zum größten Teil mit wunderschönen, grauen Fliesen ausgekleidet, jedoch finden Sie in manchen Räumen auch Parkettböden vor. Alle Fenster sind mit Rollläden und Fliegengittern ausgestattet. In der Immobilie befindet sich außerdem eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang und Küchenzeile. Vier Stellplätze stehen ebenfalls zur Verfügung. Das Highlight der Immobilie ist der schöne Garten mit mehreren Terrassen, von welchem aus Sie einen traumhaften Ausblick auf die Umgebung genießen. Das Einfamilienhaus glänzt mit Alleinlage und einem unverbaubaren Panoramablick.

Sie betreten die Immobilie und befinden sich im geräumigen Eingangsbereich, von dem aus Sie in das ca. 29 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer gelangen. Dieses wird durch die großen Fenster angenehm mit Licht durchflutet und ist mit einer schwarzen Couch, einem Esstisch sowie TV-Möbeln ausgestattet. Etwas vom Raum abgetrennt finden Sie die Einbauküche vor, welche mit modernen Geräten ausgestattet ist, eine große Arbeitsfläche sowie viel Stauraum bietet. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den gemütlichen Balkon, der zum Entspannen an der frischen Luft einlädt und einen atemberaubenden Ausblick bietet. Nebenan finden Sie ein ca. 11 m<sup>2</sup> großes Zimmer vor, welches beispielsweise als Büro genutzt werden kann. Ein großes Fenster versorgt den Raum mit ausreichend Tageslicht. Des Weiteren finden Sie im Erdgeschoss ein Badezimmer mit Dusche und Toilette sowie einen praktischen Abstellraum vor.

Über eine Treppe im Eingangsbereich erreichen Sie das ca. 70 m<sup>2</sup> große Obergeschoss. Hier

treffen Sie auf drei geräumige Zimmer sowie ein Badezimmer. Die drei Zimmer erstrecken sich über Flächen zwischen ca. 12 m<sup>2</sup> und ca. 14 m<sup>2</sup>. Sie sind mit großen Fenster ausgestattet und erscheinen daher sehr hell und einladend. Das größte der drei Zimmer erstreckt sich über eine Fläche von ca. 24 m<sup>2</sup>. Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Badewanne sowie einer Toilette ausgestattet und verfügt zudem über ein Fenster.

Über die Stiege gelangen Sie außerdem in das ca. 71 m<sup>2</sup> große Untergeschoss, welches aufgrund der Hanglage der Immobilie ebenfalls als Wohnraum dient. Von hier aus gelangen Sie auf die große Terrasse sowie auf den schönen Garten mit Pool. Das Stockwerk verfügt über einen Vorraum und vier weitere Räume. Einer der Räume ist mit einer kleinen Küchenzeile und einer Infrarotkabine ausgestattet. Auch ein Badezimmer mit Dusche und Toilette finden Sie hier vor. Beheizt wird die Immobilie mittels Luftwärmepumpe. Alle Räumlichkeiten des Objekts verfügen über eine Fußbodenheizung. Das Haus verfügt außerdem über mindestens vier Stellplätze.

Die Lage der Immobilie könnte nicht besser sein. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich nur wenige Autominuten entfernt. Hinterbrühl steht für ruhige Grünlage mit schneller Verbindung nach Wien. In nur ca. 20 Minuten erreichen Sie mit dem Auto die Bundeshauptstadt, in ca. 10 Minuten gelangen Sie in das Zentrum von Mödling. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die Buslinien 264 und 265 gewährleistet. Die Haltestelle erreichen Sie in ca. 15 Gehminuten. Die Seegrotte Hinterbrühl, die Burg Liechtenstein und die Burgruine Mödling sind in der näheren Umgebung und laden zu schönen Ausflügen ein. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <5.000m  
Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <5.000m  
Straßenbahn <6.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap