Villa mit Swimmingpool in Toplage

Objektnummer: 15551

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

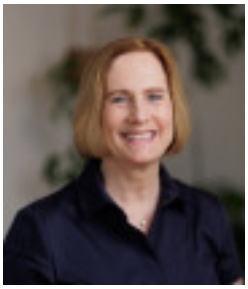
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1890
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	110,00 m²
Nutzfläche:	170,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 282,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,03

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

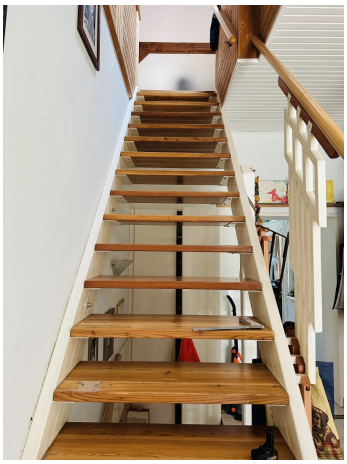
Ihr Ansprechpartner

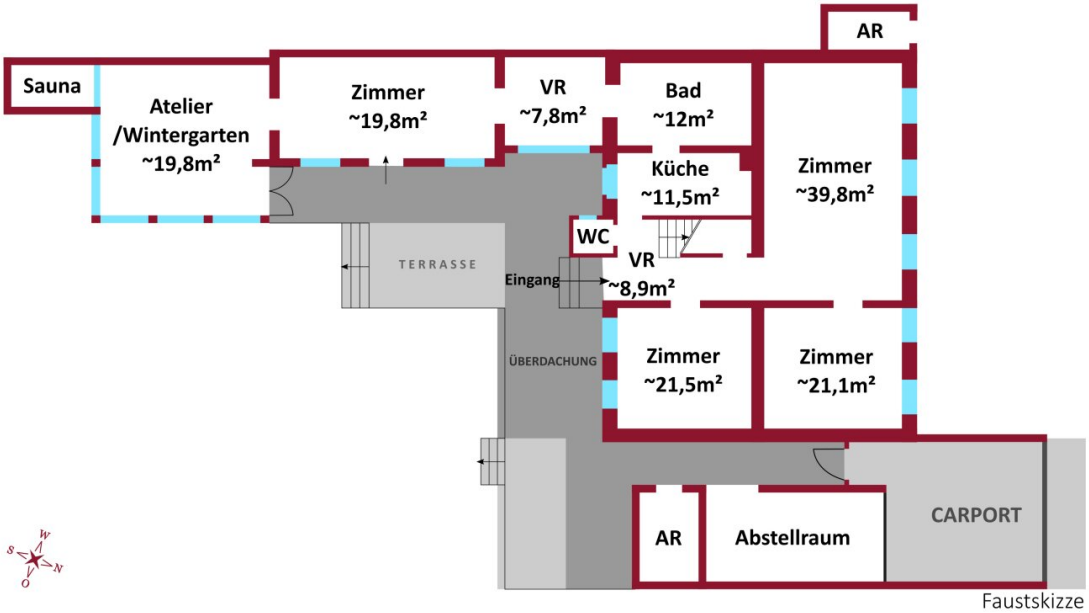


Marianne Pargan

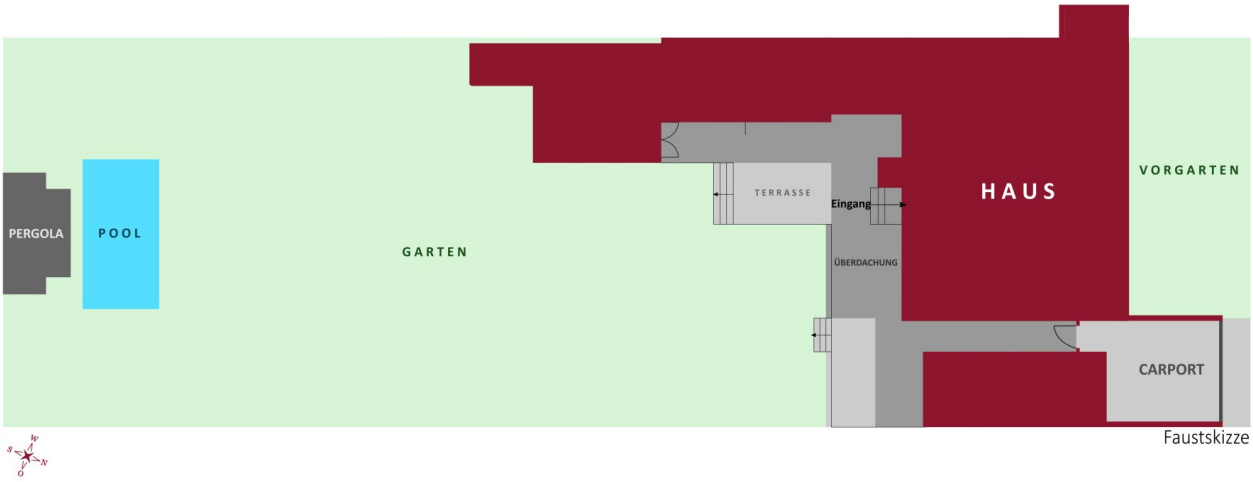
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 676 3399170





Faustskizze



Faustskizze

Objektbeschreibung

Diese Gründerzeitvilla befindet sich in Bestlage in einer ruhigen Seitengasse im Zentrum der beliebten Hinterbrühl. Das Grundstück ist 874 m² groß, liegt inmitten einer Villengegend in Hanglage und ist südlich ausgerichtet.

Ein bestehender großer Swimmingpool mit Überdachung ermöglicht ein Urlaubsfeeling auch zu Hause.

Die Villa besteht aus der ursprünglichen Ebene mit vorgelagertem Wintergarten, der Garage und dem ausgebauten Dachgeschoss. Das Haus ist teilunterkellert und trocken. Es besteht kein Denkmalschutz.

Das Raumangebot besteht im im Erdgeschoss aus:

- einem großzügigen Wohnzimmer, verbunden mit dem Essbereich (gesamt ca. 45,5 m², nach Westen ausgerichtet)
- der separaten Küche (ca. 9 m²)
- zwei Schlafzimmern (ca. 15,5 und 16 m²)
- einem WC und einem Badezimmer (ca. 10 m²)
- einem Wintergarten (aktuell als Atelliere genutzt) , der im Eingangsbereich auch als Windfang dient und im Herbst und Winter einen wunderbaren Platz bietet, um den Garten unabhängig von der Witterung zu genießen. (ca. 30 m²)

Im ausgebauten Dachboden aus:

- einer offenen Ebene mit einem abgetrennten Schlafbereich (ca. 45 m²)

Das Haus wird mit einer Gastherme beheizt (Brennwertgerät).

Die Villa wurde laufend saniert, ohne die Stilelemente zu entfernen und das herrliche

Ensemble zu zerstören. Durch den großen Wohnbereich wirken die Räumlichkeiten sehr einladend und repräsentativ.

Sanierungen im Haus wurden laufend und unter Schonung der historischen Bausubstanz durchgeführt. (Fenster, Elektrik, Kanal, Fliesen, Heizanlage uvm.)

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 drei Monate nach der Kaufvertragserrichtung 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. fünf 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 Bäckerei, eine Apotheke, Schule und Kindergarten, Ärzte, Gastronomie und ein Supermarkt (Billa), mehrere Spielplätze uvm. Auf einem Wochenmarkt in der Nähe werden regionale Spezialitäten angeboten.

Im angrenzenden Mödling stehen eine Vielzahl an Fachgeschäften und weiterführende

Schulen zur Verfügung. Darüber hinaus liegt das Einkaufszentrum SCS nur wenige Fahrminuten entfernt.

Das gastronomische Angebot in der Nähe der Immobilie ist vielfältig: Von Restaurants 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.

Aktuell ist die Villa noch bewohnt, Besichtigungen können aber gerne vereinbart werden.

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 GmbH

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit der Abgeberin/dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Klinik <3.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <4.000m
Universität <9.500m

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

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap