

## Naturverbundenes Familienidyll vor den Toren Mödlings



Image00059

**Objektnummer: 141/84026**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Baujahr:</b>	1985/1986
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 147,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,04
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



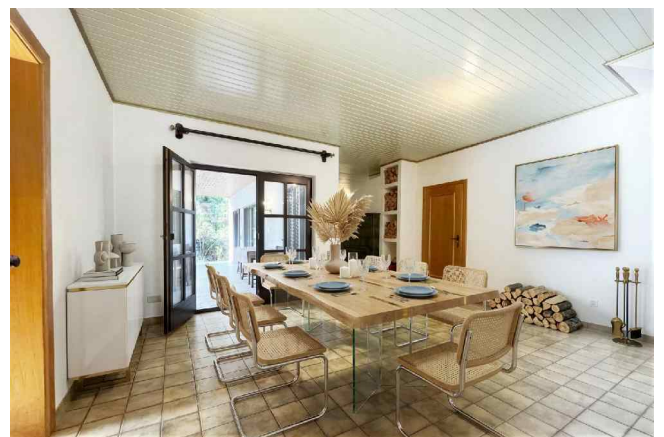
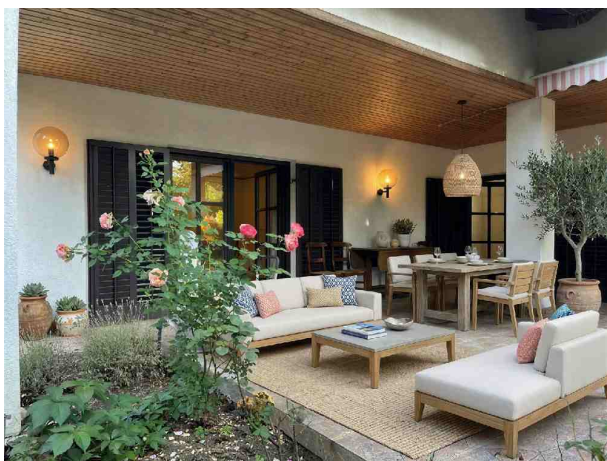
**Jutta Fischer-Ledholder**

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 816

H +43 676 834 34 816

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





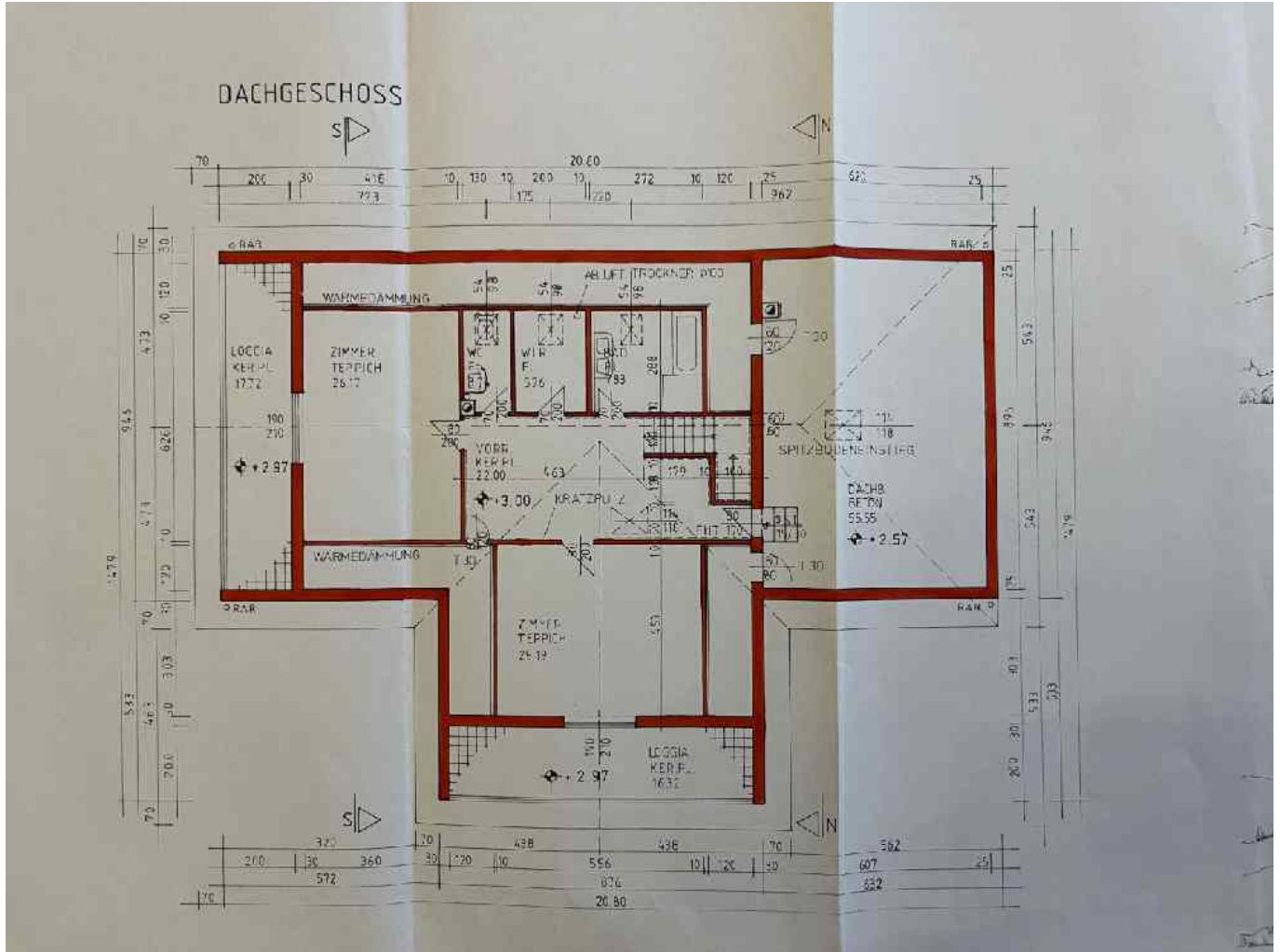












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen zu Hause!

In der begehrten Wohngegend, nur 6 km von Mödling entfernt, im idyllischen Ortsteil Weissenbach, erwartet Sie dieses Ziegelmassivhaus, das durch seine Lage und durchdachte Raumaufteilung, samt malerischem Grünblick, besticht.

Auf zwei Wohn-Etagen vereint das Haus den neuen Eigentümern sehr hohen Wohnkomfort. Mit einer flexiblen Raumaufteilung, die zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten zulässt, schafft dieses Zuhause eine Atmosphäre der Entspannung und des Wohlbefindens. Hier haben Sie die Möglichkeit, sich mit wenigen Renovierungsarbeiten ein Haus zu Ihrem individuellen Wohlfühlort zu gestalten, an dem das Wohnen pure Freude bereitet.

Das großzügige Raumangebot erstreckt sich vom Erdgeschoss in das Obergeschoss und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup>.

Der große Vorraumbereich verteilt sternförmig sämtliche Zimmer und Terrassenausgänge. Neben einem separaten Esszimmer, das natürlich auch als Gästezimmer oder erweiterte Küche benutzt werden kann, befindet sich die sehr helle, voll ausgestattete Küche mit Fenster und eigenem Ausgang auf die Terrasse.

Vorbei an einem sehr schönen Kachelofen gelangen Sie in den Wohnbereich, wo zwei Ausgänge auf die Terrasse eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schaffen. Ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Badezimmer vervollständigen das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss erwartet Sie im sehr großzügigen Vorraum ein schöner Schwedenofen, zwei große Schlafzimmer mit Zugang zu den jeweiligen Loggien, die einen malerischen Weitblick versprechen, ein weiteres Badezimmer und ein separates WC. Zu erwähnen sind jedenfalls auch eine weitere kleine Küche sowie ein großer Raum für flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familie oder auch Ihre Gäste.

Von allen Terrassen und Loggien sind Sie uneinsehbar und haben einen schönen Blick ins Grüne. Diese sind jeweils süd-, ost- und westseitig ausgerichtet und bieten zu jeder Tageszeit Sonne oder Schatten.

Zudem wird das Haus mit einem Heizraum sowie einem Abstellraum, jeweils von außen begehbar, ergänzt.

Die Energieversorgung mittels Ölanlage, die im Jahr 2014 erneuert wurde, schafft über die Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Radiatoren im Obergeschoss die nötige Wärme in der kalten Jahreszeit.

Die Immobilie bietet dazu ein ca. 900 m<sup>2</sup> großes, romantisches Grundstück, wo Sie Ruhe und Erholung finden. Die große, uneinsehbare Terrasse lädt zu entspannten Abenden im Freien

ein und lässt das leise Rauschen der Autobahn beinahe vergessen.

Die Garage für zwei Pkw verfügt über ein automatisches Garagentor, während zusätzlich Abstellplatz für weitere Fahrzeuge zur Verfügung stehen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Grünen!

Lage und Infrastruktur:

Hinterbrühl-Weissenbach, bietet eine ruhige Lage am Fuße des Wienerwaldes, mit zahlreichen Wander- und Ausflugszielen. Beliebte Ziele wie die Burg Liechtenstein, das Wassergspreng und der Wienblick vom Husarentempel sind schnell erreichbar. Zudem laden die Perchtoldsdorfer Heide und der Naturpark Sparbach zu Outdoor-Aktivitäten ein.

Kulinarisch verwöhnen Heurigenlokale und das Gourmetrestaurant „Höldrichsmühle“.

Kindergarten, diverse Schulen, Apotheke, Ärzte, Post etc. befinden sich im Ort und ein Spar ist innerhalb von 10 Gehminuten erreichbar.

Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von und nach Wien sowie zum Flughafen Wien-Schwechat.

Über die Buslinien 264 und 265 erreichen Sie in 20 Minuten den Bahnhof Mödling oder die U6-Station Siebenhirten. Zudem sorgen die nahegelegenen Autobahnanschlüsse (A1, A2, A4, A23, S1) für eine schnelle Verbindung in die Stadt und zu den wichtigsten Verkehrswegen.



## **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.