

Exklusiver Villentraum in der Hinterbrühl - Eleganz trifft atemberaubende Aussicht



Objektnummer: 21282
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	182,95 m²
Nutzfläche:	406,22 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	124,79 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,30 kWh / m² * a
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Francis Broinger

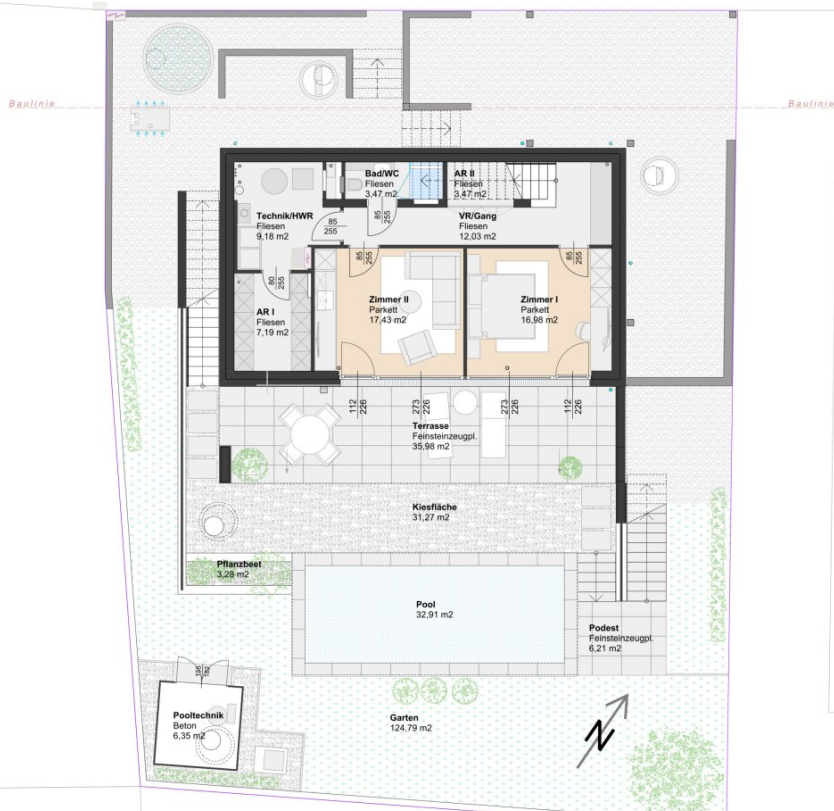
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien











2371 HINTERBRÜHL

UNTERGESCHOSS

Nutzflächen

VR/Gang	12,03 m²
Zimmer I	16,98 m²
Zimmer II	17,43 m²
Bad/WC	3,47 m²
Technik/HWR	9,18 m²
AR I	7,19 m²
AR II	3,47 m²

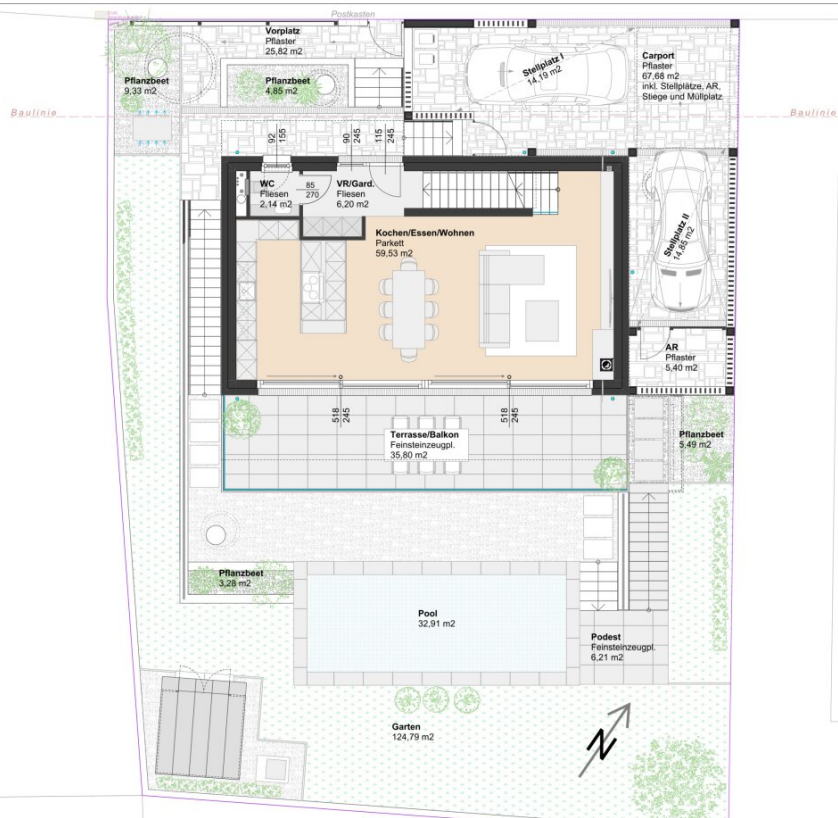
Gesamt 69,75 m²

Sonstige Flächen

Terrasse	35,98 m²
Kiesfläche	31,27 m²
Pooltechnik	6,35 m²
Pool	32,91 m²

3SI MAKLER

istand des Vertrags und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und i durch die Polierplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße hängige Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. ickfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten. Planstand: 03.10.2024



2371 HINTERBRÜHL

ERDGESCHOSS

Nutzflächen

VR/Gard.	6,20 m²
WC	2,14 m²
Kochen/Essen/Wohnen	59,53 m²

Gesamt	67,87 m²
--------	----------

Sonstige Flächen

Terrasse/Balkon	35,80 m²
Vorplatz	25,82 m²
Carport	67,68 m²
Garten	124,79 m²
Pflanzbeete	22,95 m²
Zugänge/Wege	23,38 m²

3SI MAKLER

2 3 4 5

istand des Vertrags und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und i durch die Polierplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße hängige Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. ickfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten. Planstand: 03.10.2024



2371 HINTERBRÜHL

OBERGESCHOSS

Nutzflächen

Gang	4,73 m²
Master-Bad	9,95 m²
WC	1,33 m²
Master	16,89 m²
Zimmer I	14,23 m²
Zimmer II	13,88 m²
Bad/WC	5,47 m²
Gesamt	66,48 m²

Sonstige Flächen

Balkon	23,34 m²
--------	----------

3SI MAKLER

2 3 4 5

istand des Vertrags und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und i durch die Polierplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße hängige Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. ickfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten. Planstand: 03.10.2024

Objektbeschreibung

Villa „Hoch18“ – Exklusivität in der Hinterbrühl

Inmitten der erlesensten Wohnlagen, umgeben von prachtvollen Villen und idyllischer Natur, entsteht mit „**Hoch18**“ ein architektonisches Meisterwerk, das modernen Luxus und zeitlose Eleganz vereint. Die privilegierte Höhenlage eröffnet einen unvergleichlichen Panoramablick über die malerischen Wälder – ein Schauspiel, das Ruhe, Inspiration und Exklusivität gleichermaßen schenkt.

Architektur & Außenbereiche

Die Villa überzeugt durch klare Linien und eine hochwertige Bauweise, die Eleganz und Beständigkeit verbindet. Der repräsentative Vorgarten, moderne Pflanzbeete und zwei Autoabstellplätze bilden den stilvollen Auftakt zu dieser besonderen Residenz.

- Hochwertige Massivbauweise
- Alucobond-Fassadenelemente, Sichtbetondetails & Glasgeländer
- Outdoor-Oase mit Terrasse, Balkon, Garten und **Luxus-Edelstahlpool von Polytherm** (Beleuchtung & integrierte Abdeckung)

Wohnkomfort & Ausstattung

Im Inneren verbindet sich zeitgenössisches Design mit kompromissloser Qualität. Die großzügigen, lichtdurchfluteten Räume erstrecken sich über drei Ebenen und bieten ein Wohngefühl der Extraklasse.

- **182 m² Wohnfläche** auf drei Ebenen
- **6 Zimmer** mit offenen, eleganten Grundrissen
- **Designküche von Eggersmann mit Geräten von Gaggenau, Miele & Liebherr**

- Edle Materialien:
 - Parkettböden von Weitzer
 - Großformatige Designer-Keramikfliesen
 - Hochwertige Sanitärkeramik

Technik & Nachhaltigkeit

Die Villa erfüllt höchste Ansprüche an Komfort, Funktionalität und Energieeffizienz.

- Fußbodenheizung auf allen Ebenen
- Elektrische Raffstores
- Intelligentes Smart-Home-System
- Effiziente Wärmepumpentechnologie
- **Ökoeffizientes Niedrigenergiehaus** (HWB: 32,3 kWh/m²a, Klasse B)

Lage & Lebensqualität

Die Hinterbrühl vereint Natur, Kultur und hervorragende Infrastruktur. Die Nähe zu Kindergarten, Nahversorgern und Freizeitangeboten macht diese Lage zu einem idealen Lebensmittelpunkt.

- Höhenlage mit **traumhaftem Panoramablick**

- Umgeben von Römerwald und Husarentempel – Natur & Kultur vor der Haustüre
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Wandern, Radfahren, Natur genießen
- Alltag leicht gemacht: Kindergarten und Nahversorgung in direkter Nähe

Ihr Weg zur Traumvilla

„Hoch18“ wird **schlüsselfertig** übergeben, mit der Möglichkeit, bei der Bemusterung aus erlesenen Materialien und Farbkonzepten zu wählen. So entsteht ein Zuhause, das in jedem Detail Ihre Handschrift trägt – exklusiv, elegant und unvergleichlich.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an eine noch zu nennende Kanzlei.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <500m

Klinik <3.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <4.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap