

# **Miete mit Perspektive – Wohnen, genießen und Eigentum sichern**



**IHRES NEUES  
ZUHAUSE in 2026**

**Objektnummer: 4356/339**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	429,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	492,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	800,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	11,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,00
<b>Gesamtmiete</b>	5.767,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.767,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	267,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Heizkosten Gas € 500/Monat, Warmwasser Solaranlage

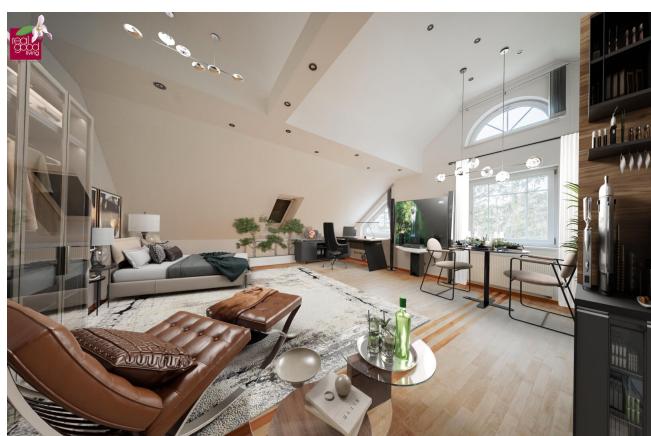
### Provisionsangabe:

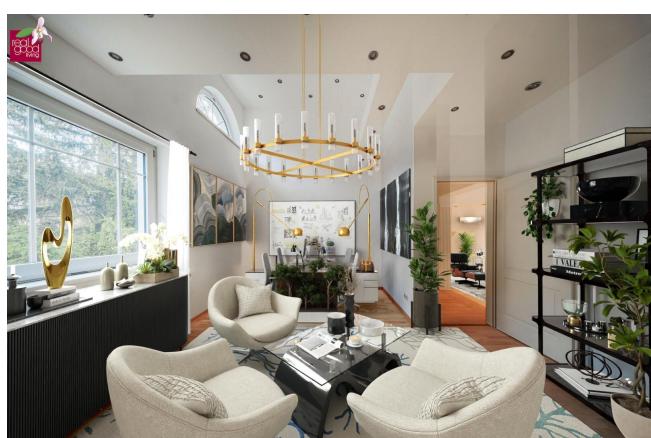
20.761,20 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





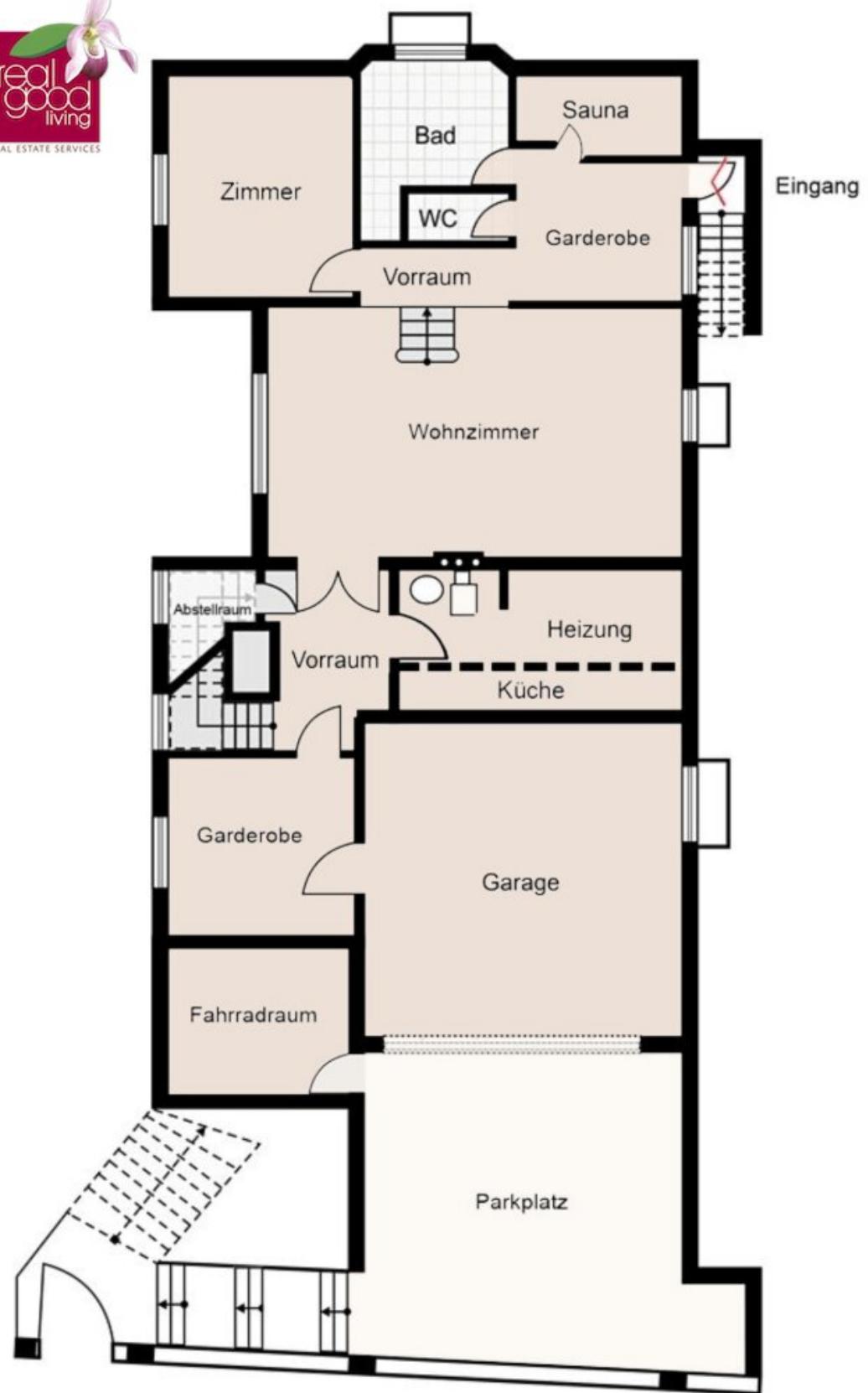




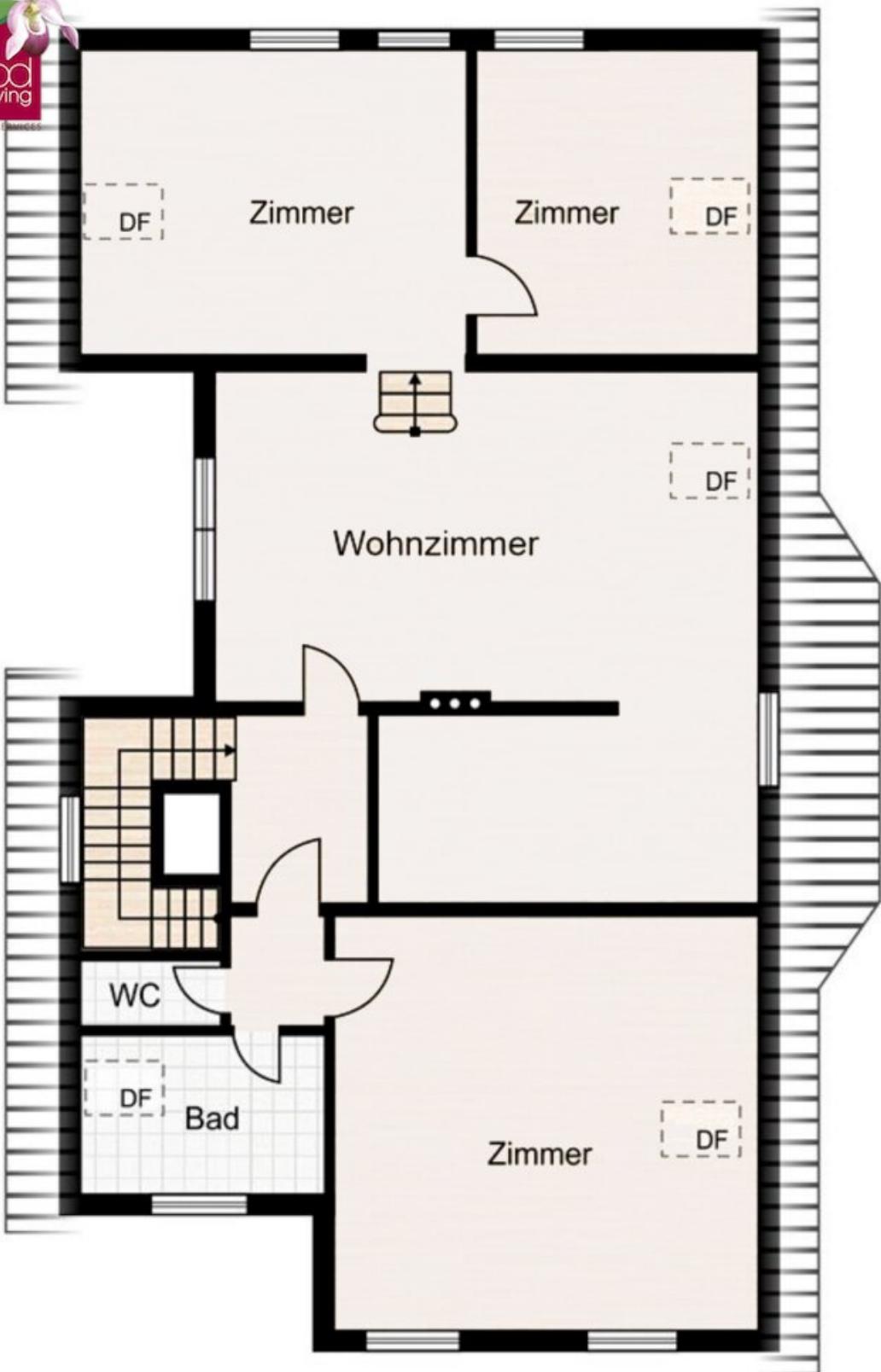


**Euer neues  
Zuhause in 2026!**









# Objektbeschreibung

**Place of Light, Space & Serenity-**

**Ein Zuhause für kreative Köpfe, Familien und Kosmopoliten**

**Mietkaufmodell – flexible Option zum Eigentum | Erstbezug nach Renovierung**

Diese außergewöhnliche Villa in **Bestlage der Hinterbrühl** vereint Großzügigkeit, Stil und Lebensqualität auf höchstem Niveau. Auf rund **430 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, verteilt auf **drei Ebenen**, eröffnen sich lichtdurchflutete Räume, weitläufige Terrassen und ein mediterranes Wohnambiente – ideal für Familien, anspruchsvolles Homeoffice oder komfortables Mehrgenerationenwohnen.

Edles **Ahorn-Vollholzparkett**, ein stilvoller **Kamin**, ein exklusiver **Sauna- und Wellnessbereich** sowie ein **Pooldeck mit beeindruckendem Panoramablick** schaffen ein Wohngefühl, das Ruhe, Eleganz und Weitblick vereint.

Ein Zuhause, das man nicht erklärt –

**sondern erlebt.**

## **Highlights:**

- Ca. 430 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Ebenen
- Flexible Nutzung – Wohnen, Arbeiten oder Gästeeinheit
- Ahornparkett, Fußbodenheizung, offener Kamin
- Sauna- & Wellnesszone, Atelier mit Raumhöhe
- Überdachte Terrassen & Pooldeck mit Fernblick
- Getrennter Gäste- oder Mitarbeiterbereich
- Vorbereiteter Liftschacht
- Bruchsichere Außenrollläden

- Garten mit üppiger Bepflanzung und Rückzugsorten
- **Integrierte Doppelgarage mit direktem Hauszugang**

## **Konditionen des Mietkaufs:**

- Monatliche Nettomiete: € 5.500
- Kaufpreis: € 1.750.000
- Reservierungszahlung: € 175.000 (rückerstattbar, unverzinst)
- Maklerprovision: € 6.300 inkl. USt (sofort fällig, nicht rückerstattbar)
- 30 % der gezahlten Mieten werden auf den Kaufpreis angerechnet.
- Überzahlungen über € 5.500 monatlich werden vollständig auf den Kaufpreis angerechnet.

## **Fazit:**

Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Stil, Raum und Individualität legen – mit der Freiheit, heute zu wohnen und morgen zu besitzen.

Auf Wunsch bietet der Anbieter zusätzliche Services (z. B. Umzugsmanagement, Einrichtungskonzept) gegen gesonderte Vergütung an. Diese Leistungen sind freiwillig und separat zu vereinbaren.

**Vereinbaren Sie Ihren privaten Besichtigstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten dieser außergewöhnlichen Immobilie.**

**DI Ljupka Zanoni gerne persönlich zur Verfügung.**

**? +43 664 103 6005**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Klinik <2.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.000m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap