

Miete mit Perspektive – Wohnen, genießen und Eigentum sichern



Objektnummer: 4356/339

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2000
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	429,00 m²
Nutzfläche:	492,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	800,00 m²
Keller:	11,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Gesamtmiete	5.767,00 €
Kaltmiete (netto)	5.500,00 €
Kaltmiete	5.767,00 €
Betriebskosten:	267,00 €
Infos zu Preis:	

Heizkosten Gas € 500/Monat, Warmwasser Solaranlage

Provisionsangabe:

20.761,20 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





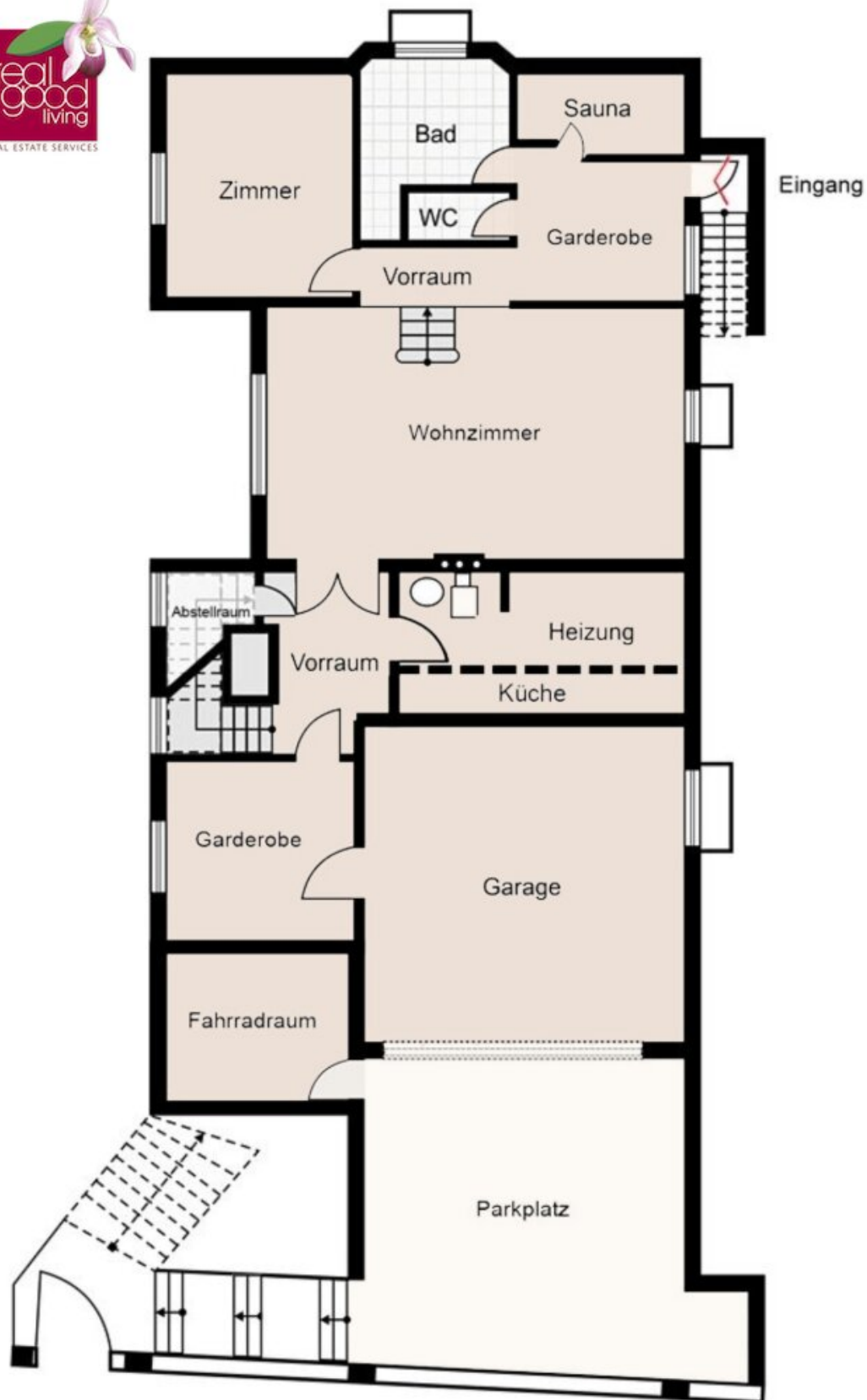






**Euer neues
Zuhause in 2026!**









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 m² 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 m² 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 Besichtigungstermin 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