

**Ob alte Villa-neuer Bau, auf Riesengrund nach Süden
schau!**



Objektnummer: 741

Eine Immobilie von Secureal Dr. Schima KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1905
Zustand:	Baufaellig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	385,00 m ²
Lagerfläche:	30,00 m ²
Zimmer:	12
Bäder:	1
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	21,34 m ²
Heizwärmebedarf:	F 240,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,17
Kaufpreis:	2.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Martin Schima

Secureal Dr. Schima KG











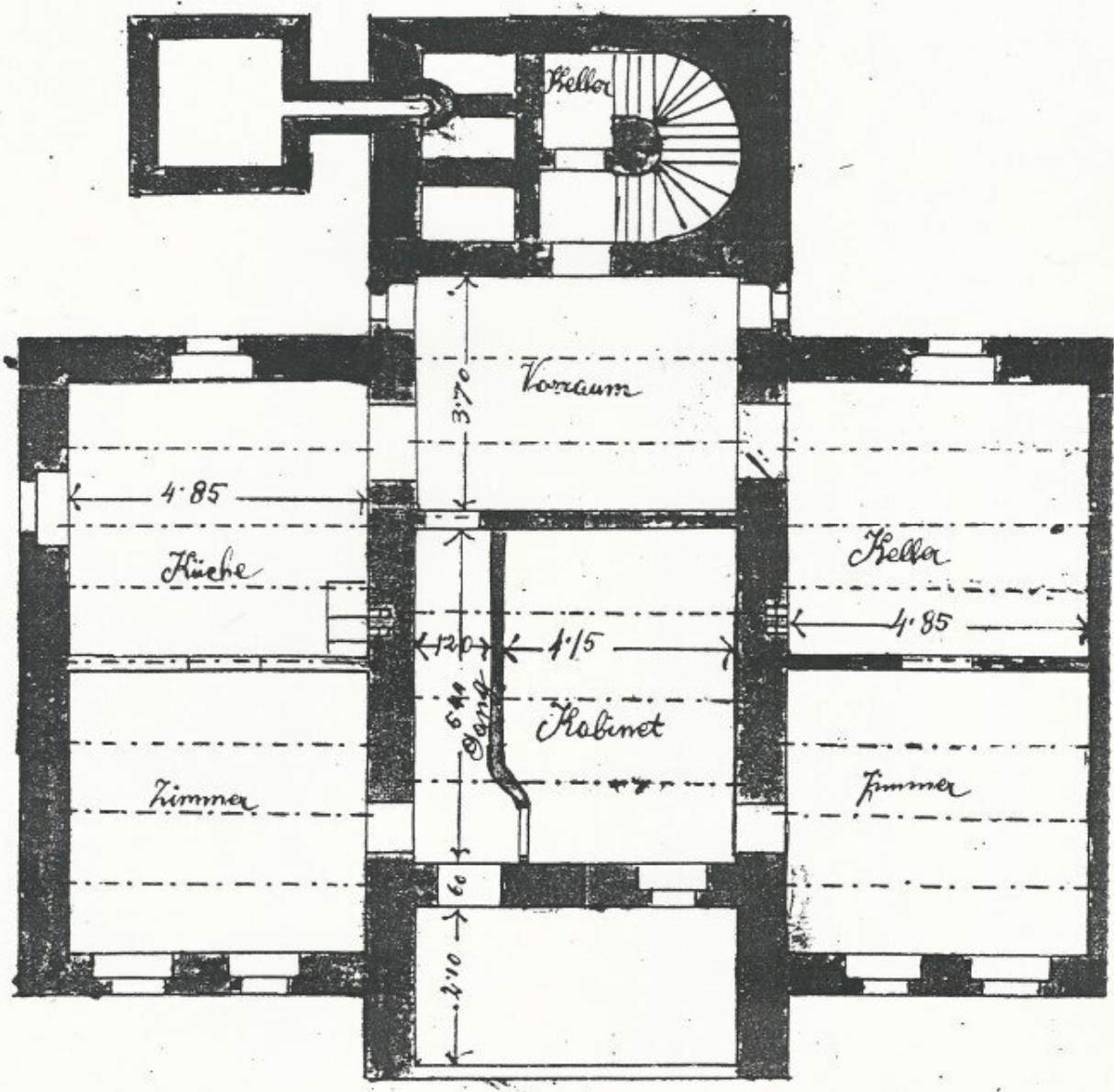




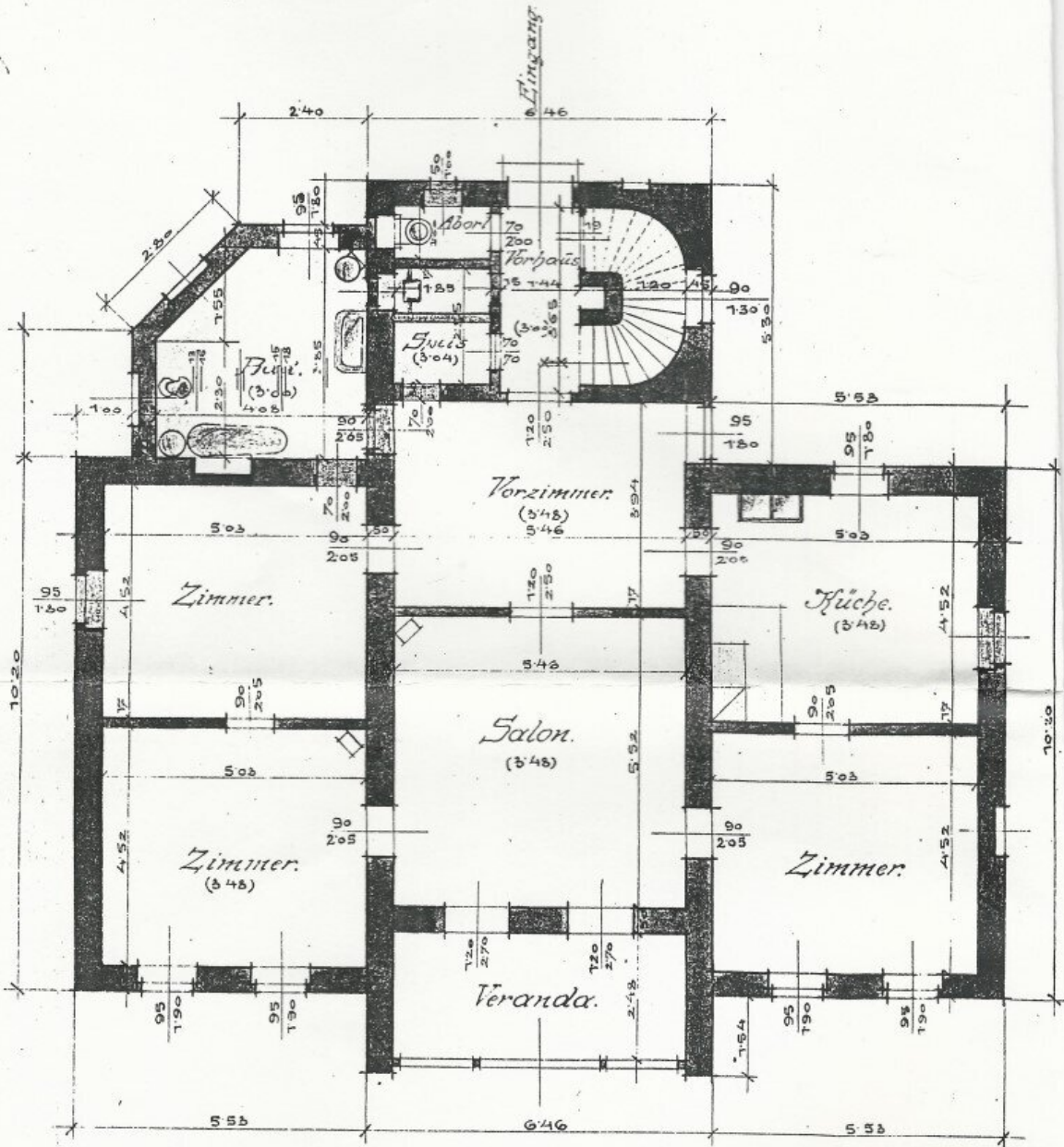


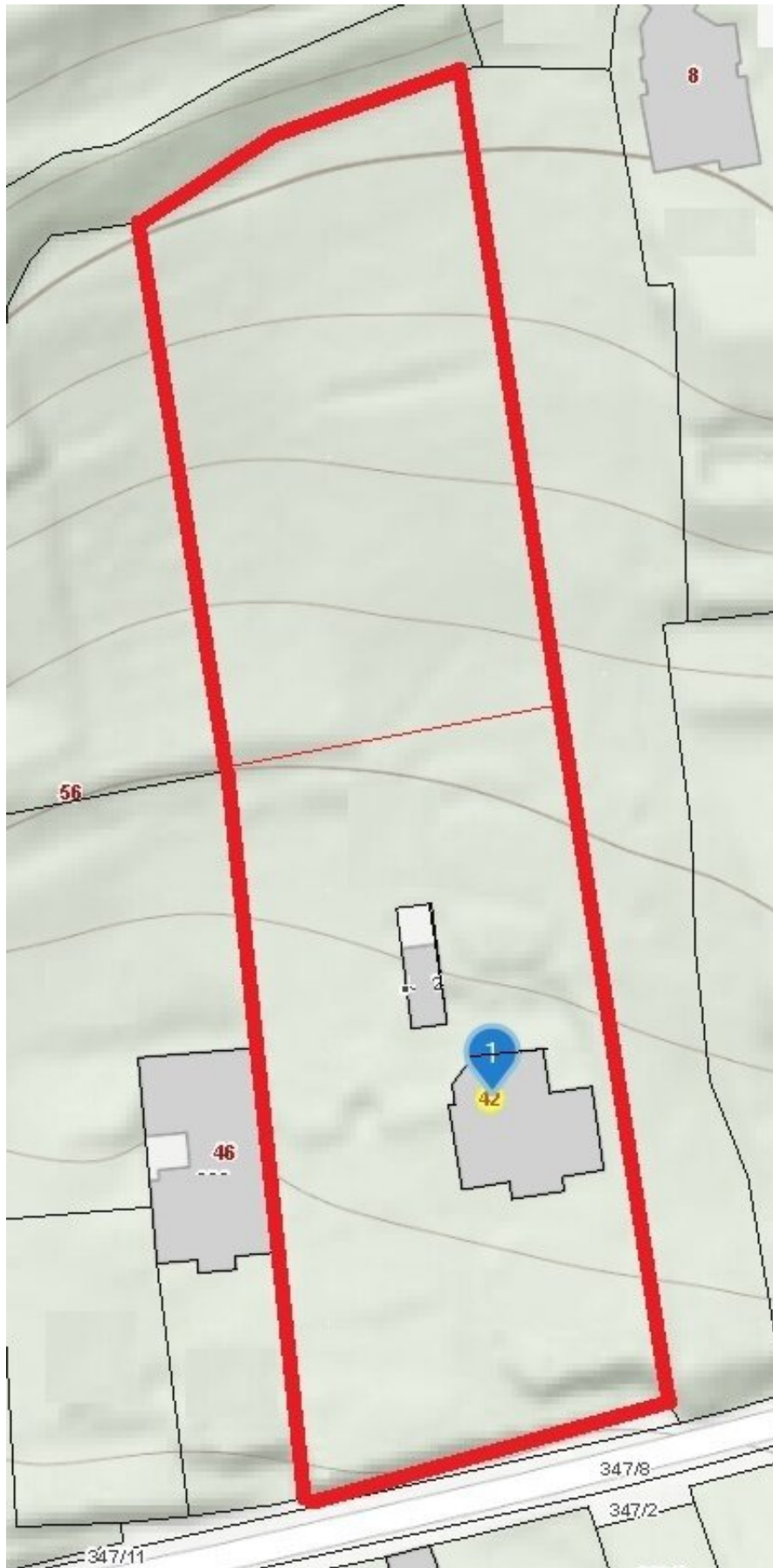


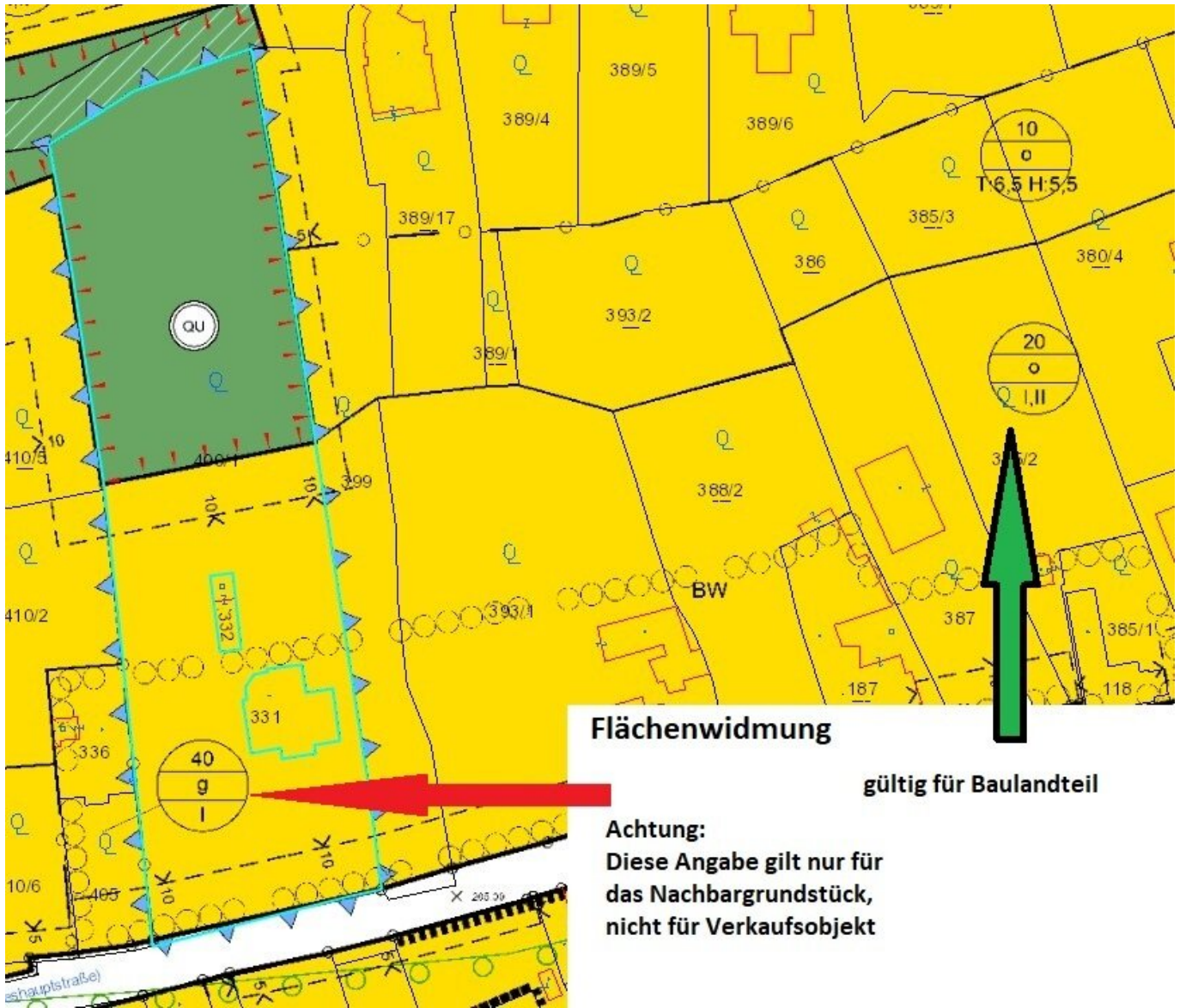
Souterrain



Hochparterre







Flächenwidmung

gültig für Baulandteil

Achtung:
 Diese Angabe gilt nur für
 das Nachbargrundstück,
 nicht für Verkaufsobjekt

Objektbeschreibung

Träumer mit Hang zur Konsequenz- aufgepasst! Hier finden Sie ein Veranlagungs- und Betätigungsfeld- ein echtes Schmuckstück in bester österreichischer Wohnlage. Hinterbrühl inspirierte schon zur Biedermeierzeit Künstler wie Ludwig van Beethoven oder Franz Schubert, dessen weltberühmtes Lied "am Brunnen vor dem Tore" dort entstand. Die weltbekannte Seegrotte birgt den größten unterirdischen See Europas. Die Umgebung bildet eine alte Naturparklandschaft inmitten der Biosphäre Wienerwald. All dies hat dazu geführt, dass diese Gemeinde sich seit Jahrzehnten zum begehrten Zielgebiet wohl situierten Stadtbewohner entwickelte.

Die Villa aus der Wende zum 20. Jahrhundert mit großem Grund, südorientiert in zentrumsnaher Aussichtslage, ist eine wahre unverbastelte Zierde. Der weitgehende Originalzustand bedarf jedoch einer Renovierung, vordringlich ist das Dach zu erneuern.

Das Haus verfügt über Parkettböden, Holzvertäfelungen und drei mit Sägearbeiten liebevoll verzierte Veranden. Der Blick von dort reicht in die Berge des Wienerwaldes bis zum Husarentempel.

Es gibt drei Geschoße, wobei die im Souterrain gelegene Wohnung noch bis vor einigen Jahren bewohnt war.

Darüber erstreckt sich die mondäne Beletage mit ausladenden Flügeltüren, erreichbar über den nordseitig gelegenen Haupteingang mit dem Stiegenhaus.

Im Dachgeschoß sind die früheren Dienstbotenzimmer sowie eine große Wohnküche, ebenfalls mit Zugang zu einer Veranda untergebracht. Somit könnte man ohne wesentliche Grundrissänderungen drei getrennt begehbare Wohneinheiten schaffen. Große Dachbodenflächen bieten zusätzlich Fantasie zur Wohnraumerweiterung.

Das Haus mit seiner ausgewogenen Symmetrie fügt sich in einen weitläufigen Garten mit großer ebener Fläche auf der südlichen Wohnseite. Dahinter erstreckt sich das mittlerweile sehr verwachsene Grundstück in Hanglage mit reichhaltigem Altbaumbestand. Hier lässt sich eine regelrechter Parklandschaft mit lauschigen Rastplätzen, Spielbereichen und Nutzgartenflächen verwirklichen.

Am Grund befindet sich eine Quelle, für die die Gemeinde das Wasserrecht hat. Mehr als die Hälfte des Grundstücks, nämlich etwa 3500 m² sind als Bauland (Bauklasse I und II, 20%) gewidmet. Die Villa steht nicht unter Denkmalschutz, könnte also auch umgebaut oder abgetragen werden.

Hinter dem Haus liegt ein Nebengebäude mit Waschküche und großem Schuppen.

Der (gesenkte) Kaufpreis für diese einmalige Liegenschaft liegt erheblich unter dem reinen Grundstückswert!

Wir sind mit der Alleinvermittlung dieses Rohdiamanten beauftragt.

Für Fragen und die Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an unser Büro oder rufen Sie +43 676 340 1449.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <2.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap