

**Traumliegenschaft mit großer, repräsentativer
2-Familienvilla - absolute Ruhelage - Hinterbrühl**



Objektnummer: 1263

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	298,38 m ²
Nutzfläche:	446,71 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	6
Keller:	148,33 m ²
Heizwärmebedarf:	C 78,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,53
Kaufpreis:	4.750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11
1010 Wien

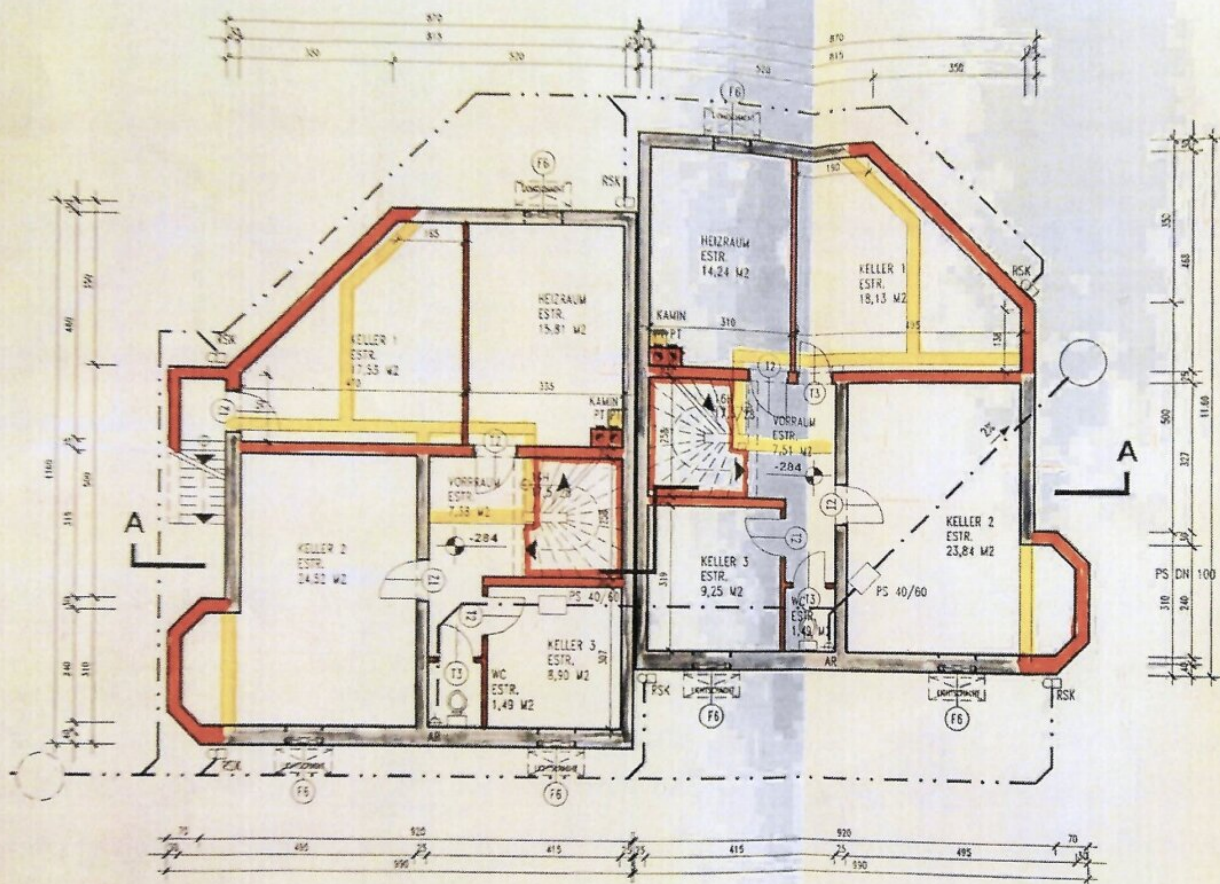
T +43 664 103 36 52

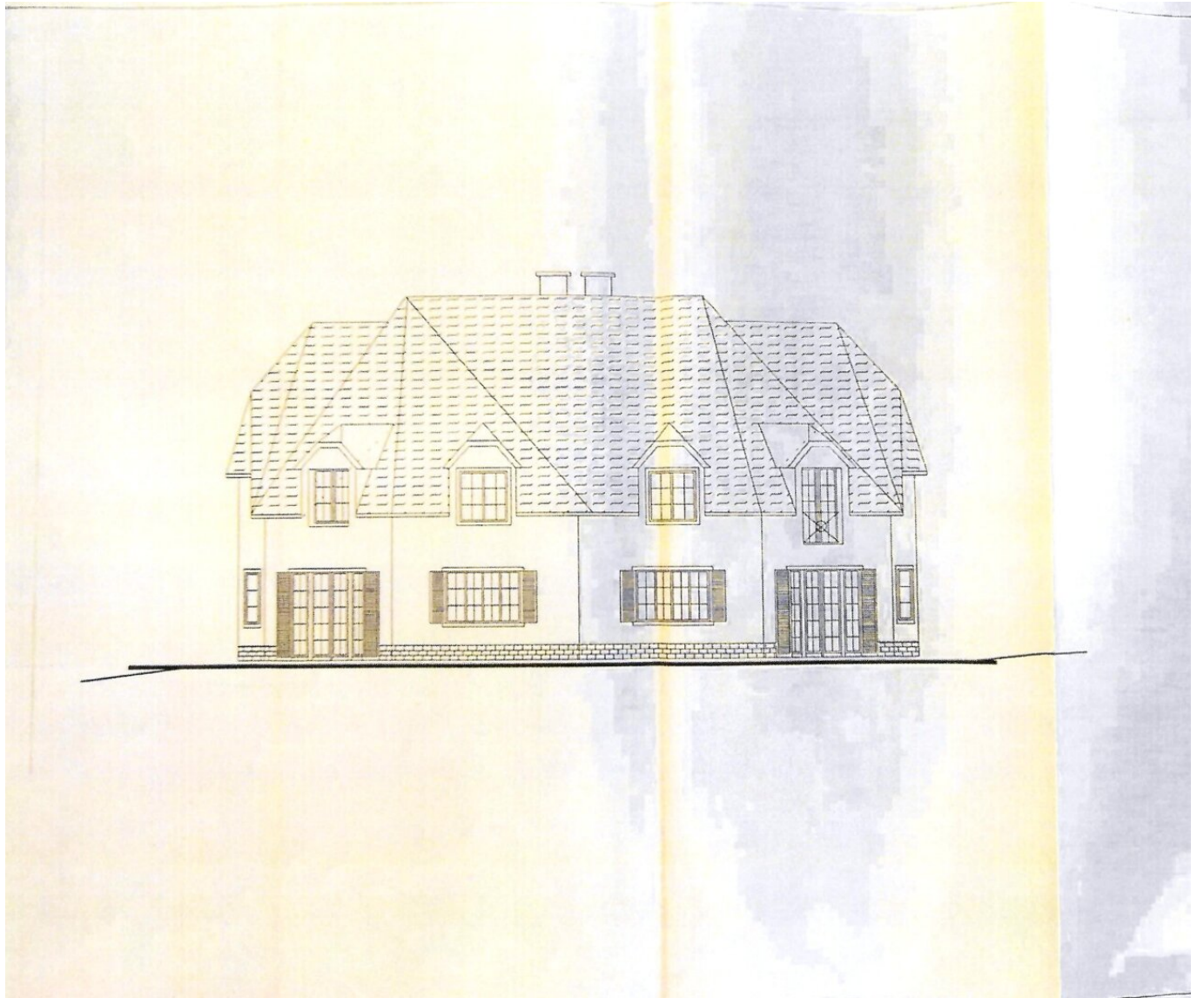














Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt ein wahres Juwel, wie es nur selten auf den Markt kommt.

Die **repräsentative, geräumige Zweifamilienvilla** liegt in **absoluter Bestlage** in der **Hinterbrühl direkt am Waldrand**.

Die **herrliche Sonnenruhelage** besticht durch den **prächtigen, parkartigen Garten**, welcher die **gepflegte Villa** umgibt.

Die **nahezu uneinsehbare Liegenschaft** ist über einen **kleine Zufahrtsweg bequem mit dem PKW** erreichbar und **von der Straße nicht sichtbar**.

Aktuell ist das **sehenswerte Objekt** in **zwei Wohneinheiten** getrennt, welche sich **leicht wieder zu einer überaus großzügigen Einheit zusammenlegen** lassen.

Der **Kellerbereich** kann defacto als **Wohnkeller vielseitig genutzt** werden und ist mit einer **Einliegerwohnung** für eine **Haushälterin** oder ein **Au-Pair Mädchen** adaptiert.

Das **großzügige Objekt** ist in **3 Ebenen** angelegt und gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss gesamt ca. 150,39m²

- **Villa Teil 1 ca. 73,94m²**
- Vorraum
- Gäste-WC
- Wohnküche mit Einbauküche
- Großzügiges offenes Wohn- und Esszimmer mit Terrassenausgang in den Garten und zum Pool
- **Villa Teil 2 ca. 74,39m²**

- Vorraum
- Gäste-WC
- Wohnküche mit Einbauküche
- Großzügiges offenes Wohn- und Esszimmer mit Terrassenausgang

Obergeschoss gesamt ca. 147,99m²

- **Villa Teil 1 ca. 74,68m²**
- Vorraum
- Badezimmer
- Schrankraum
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer/Gästezimmer
- Arbeitsraum/Abstellraum
- WC

- **Villa Teil 2 ca. 73,31m²**
- Vorraum
- Arbeitszimmer/Gästezimmer
- Schalfzimmer
- Schrankraum
- Badezimmer
- Arbeitsraum/Abstellraum
- WC

Untergeschoss (Kellergeschoss) gesamt ca, 148,33m²

- **Villa Teil 1 ca. 73,94m²**
- Vorraum
- Kellerraum 1
- Kellerraum 2
- Kellerraum 3

- Heizraum

- WC

- **Villa Teil 2 ca. 74,39m²**

- Vorraum

- Kellerraum 1

- Kellerraum 2

- Kellerraum 3

- Heizraum

- WC

Das Haus wird durch einen **prächtigen, parkähnlichen, uneinsehbaren Garten** umgeben.

Von den **Wohnzimmern** gelangen Sie auf eine überaus **großzügige Sonnenterrasse** mit Zugang zum **einladenden, gepflegten Outdoor-Pool**.

Aktuell ist der **großzügige Terrassenbereich** zwischen "Villa Teil 1" und "Villa Teil 2" **durch** einen **Sichtschutz getrennt**, welcher jederzeit leicht entfernt werden kann.

Weiters finden Sie im Garten eine solide **Gartenhütte** mit einem **überdachten Sitzbereich**, sowie einen **kleinen Zierfischteich**.

Durch ein **automatisch öffnbares Gartentor** können Sie bequem auf den hinter dem Haus gelegenen **Privatparkplatzbereich** zufahren, welcher Platz für **4 bis 6 Autos** bietet.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme unter Angabe Ihrer persönlichen Kontaktdaten, um Ihnen diese besondere Liegenschaft im Rahmen einer exklusiven Einzelbesichtigung präsentieren zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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