

Ein Zuhause mit Seele – Historisches Traumhaus in Hinterbrühl mit einzigartigem Ausblick



Objektnummer: 1945/2273

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	317,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 54,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Antonio Kostic

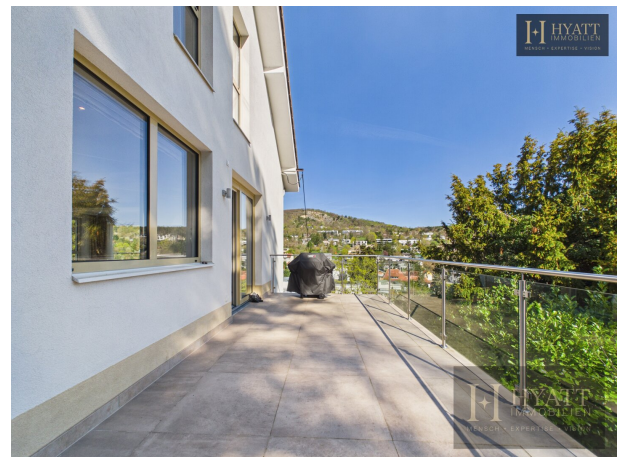
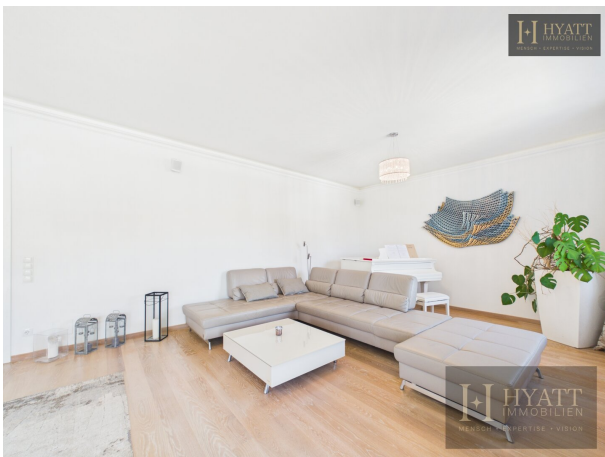
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781
H +43 664 188 28 86

Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.

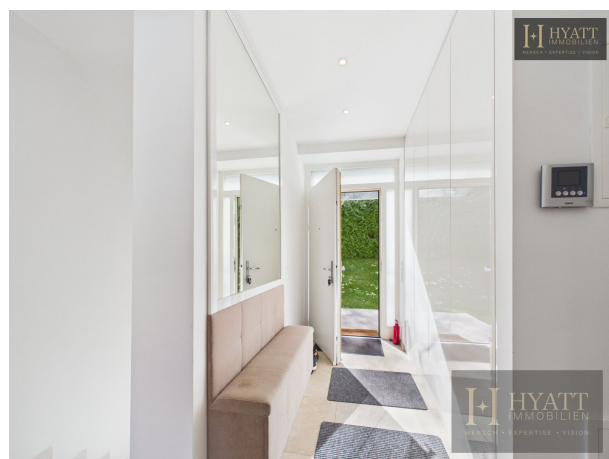
ungstermin zur





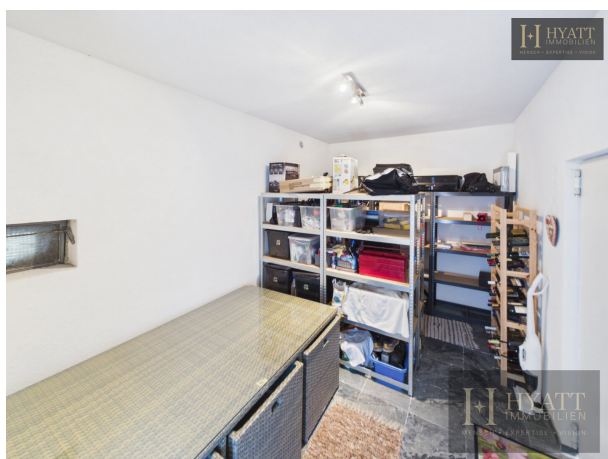


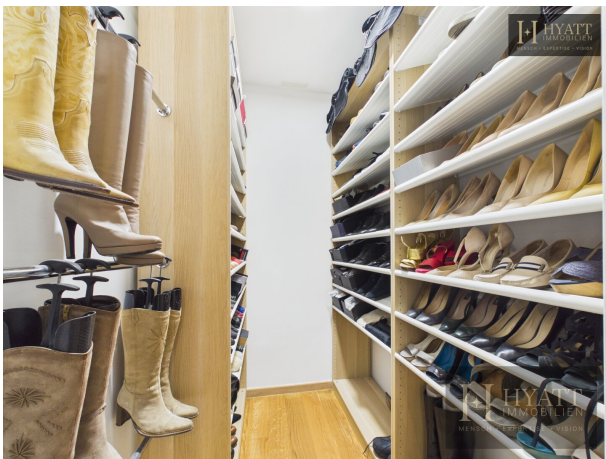


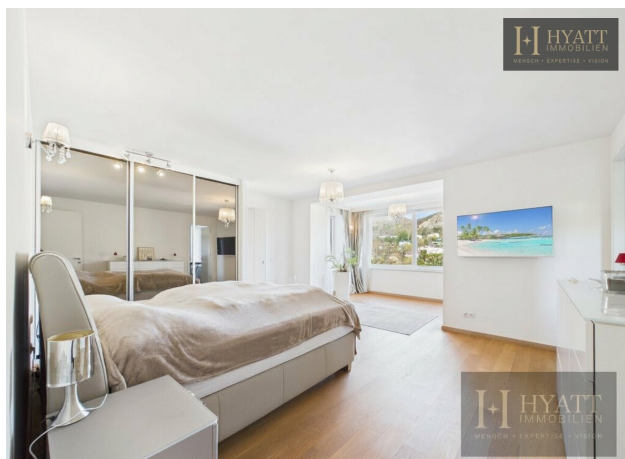






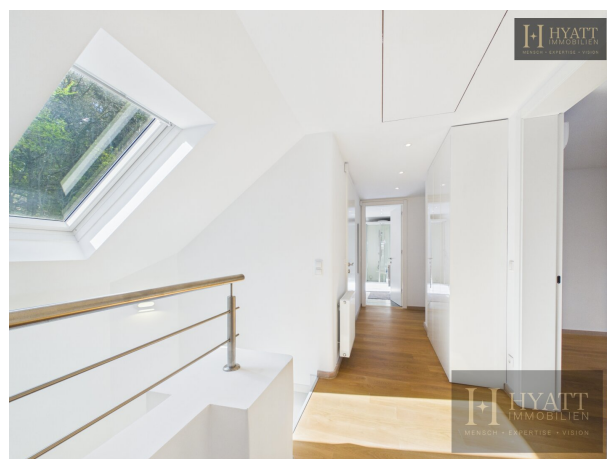




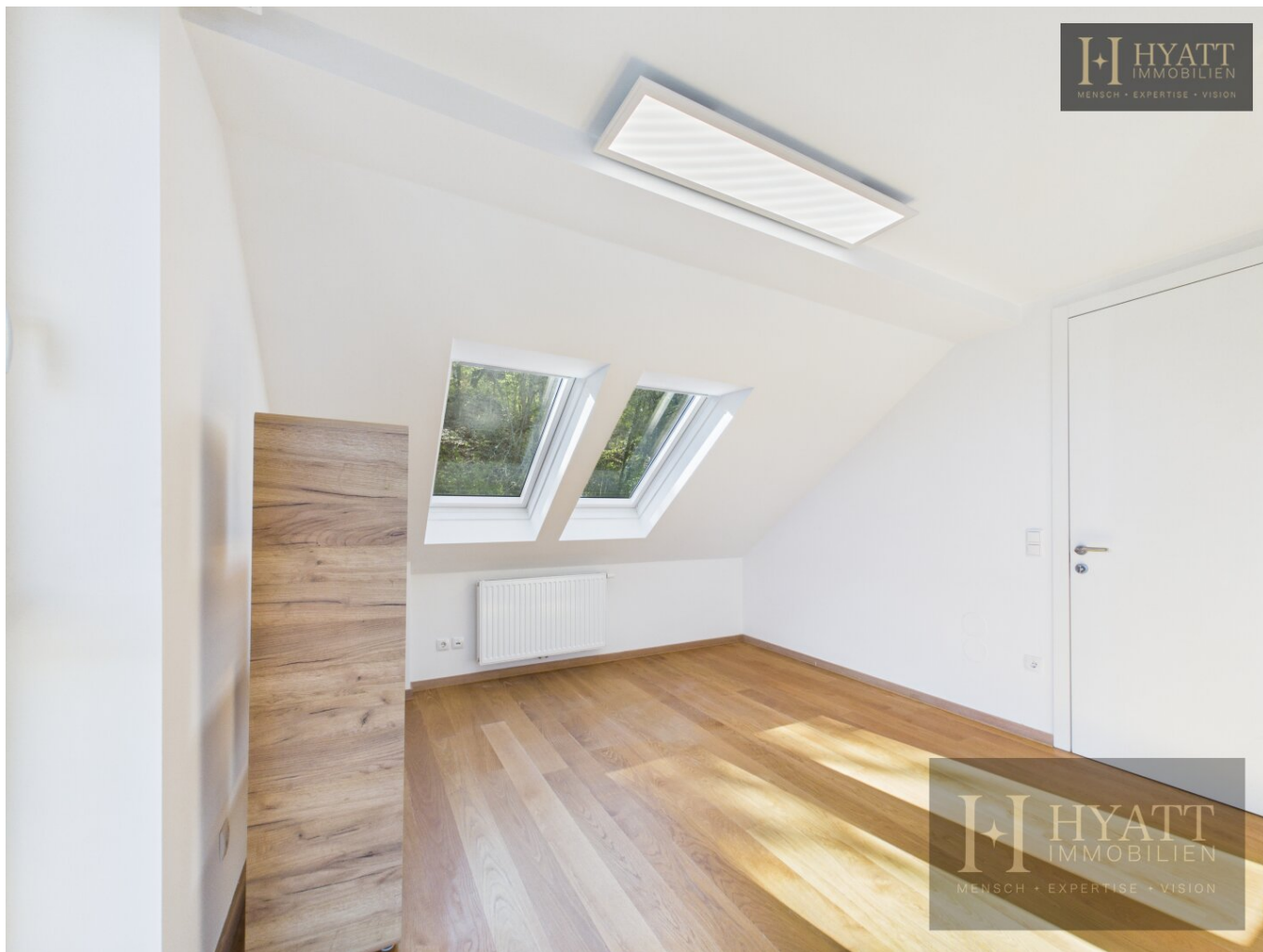




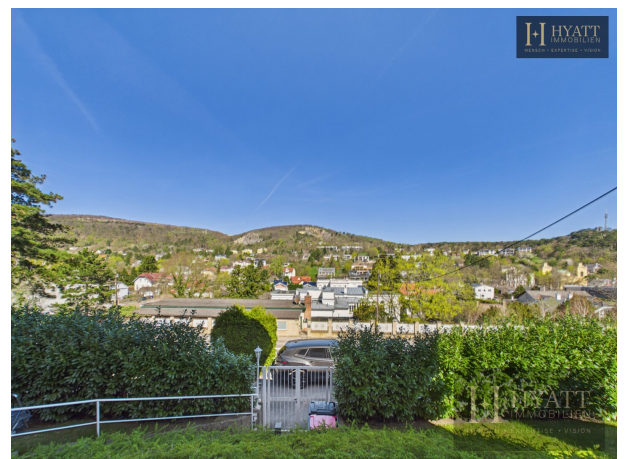
















HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION



HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION



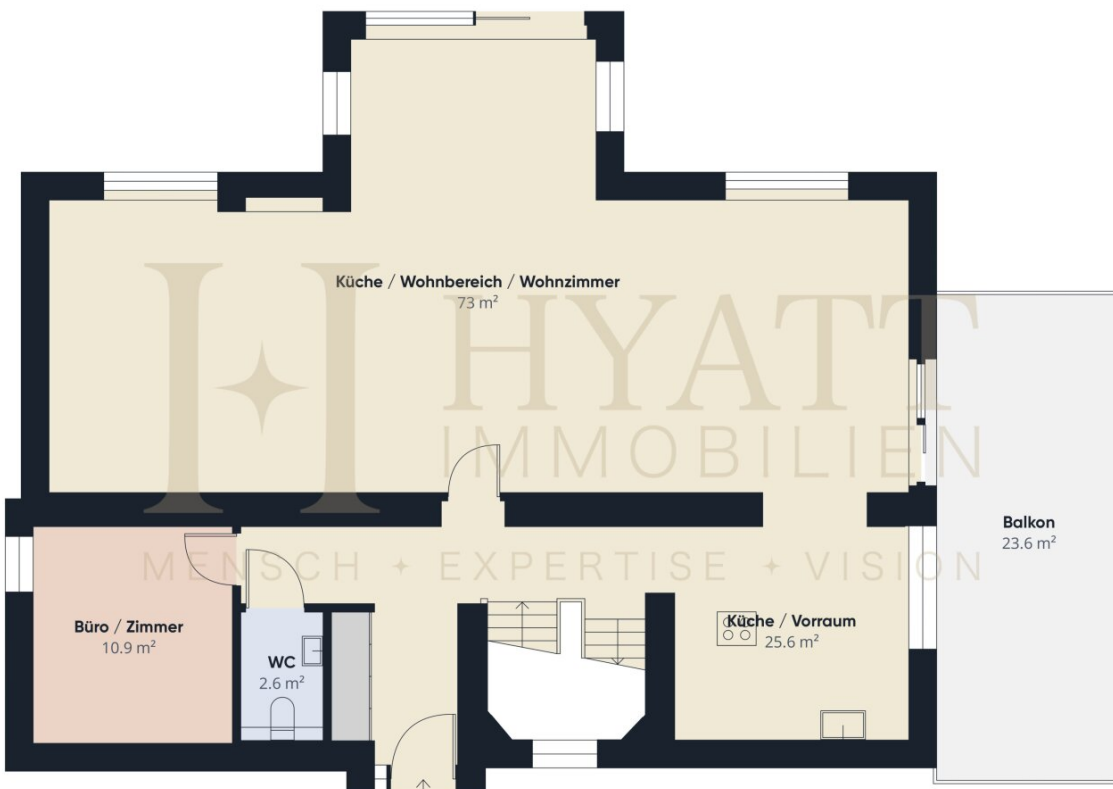
Etage 0

Ungefähre Gesamtfläche®
120.7 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

113.3 m²

Balkone und Terrassen

23.6 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 2

Ungefähre Gesamtfläche[®]
111.8 m²

Reduzierte Kopffreiheit
23.5 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 0



Etage 1



Etage 2



Ungefähre Gesamtfläche[®]
 345,8 m²

Balkone und Terrassen
 23,6 m²

Reduzierte Kopffreiheit
 23,5 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
 Unter 1,5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Dieses Haus ist mehr als nur ein Ort; es ist ein Gefühl, eine Geschichte, ein Zuhause mit Seele.

Grundstücksfläche von 985 m² mit einer Wohnfläche von 317 m²:

- 7 Zimmer
- 1 Terrasse
- 3 WCs
- 2 Bäder

In Hinterbrühl, eingebettet in eine idyllische Landschaft, öffnet sich hier ein Rückzugsort, der jeden Tag aufs Neue verzaubert. Der Blick schweift über den stillen Wald, während in der Ferne die Stadt sanft pulsiert, eine perfekte Harmonie aus Ruhe und Leben. Es ist dieser besondere Ausblick, der morgens inspiriert und abends zur Ruhe kommen lässt.

Doch was dieses Haus wirklich einzigartig macht, ist seine Vergangenheit. Seine Wurzeln reichen zurück bis ins Jahr 1904 und sogar ein Originalplan aus dem Jahr 1895 ist noch erhalten. Jede Wand, jeder Raum erzählt Geschichten aus einer anderen Zeit. Hier spürt man, dass Generationen gelebt, geliebt und Erinnerungen geschaffen haben.

Dieses Haus ist kein gewöhnliches Gebäude. Es ist ein Stück Geschichte, das darauf wartet, weitergeschrieben zu werden. Für Menschen, die nicht einfach nur wohnen wollen – sondern fühlen, erleben und Teil von etwas Besonderem sein möchten. Wenn Sie nach einem Ort suchen, der Ihr Herz berührt und Sie jeden Tag aufs Neue begeistert, dann haben Sie ihn hier gefunden

Der Garten dieses Hauses ist ein Ort der Ruhe und Inspiration ein kleines Paradies, das sich harmonisch in die umliegende Natur einfügt. Umgeben vom Grün des Waldes eröffnet sich hier ein geschützter Rückzugsort, der Privatsphäre und Freiheit zugleich schenkt, ob beim ersten Kaffee am Morgen mit Blick ins Grüne oder bei entspannten Abenden in der untergehenden Sonne dieser Garten lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen. Vogelgezwitscher, frische Waldluft und das Gefühl, mitten in der Natur zu sein, machen jeden Moment hier besonders. Gleichzeitig bietet der Garten ausreichend Raum für individuelle Gestaltung sei es ein stilvoller

Loungebereich, ein blühender Rückzugsort oder ein Platz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Ein Garten, der nicht nur ergänzt, sondern das Lebensgefühl dieses einzigartigen Hauses vollendet.

Die umfassende General- und Kernsarnierung in den Jahren 2017 und 2018 macht dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit: ein durchdacht modernisiertes Zuhause, bei dem bereits alles auf höchstem Niveau umgesetzt wurde.

Das Haus wird vollständig möbliert übergeben und ist sofort bereit für den Einzug – einziehen, ankommen, wohlfühlen. Lediglich der Flügel und der Billardtisch sind nicht Teil des Angebots.

Der Garten wurde mit viel Sorgfalt vollständig neu gestaltet und um eine großzügige Terrasse erweitert – heute entsteht daraus ein Außenbereich, der dem Haus in nichts nachsteht und den Wohnraum nahtlos ins Freie erweitert.

Auch in die Substanz wurde gezielt und vorausschauend investiert: Das Fundament wurde fachgerecht saniert, professionell abgedichtet und zusätzlich imprägniert. Das Ergebnis ist ein langfristig geschütztes Gebäude, bei dem nicht nur die Optik, sondern auch die Qualität im Detail überzeugt.

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 <3.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <4.000m

Straßenbahn <6.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap