



#0001007248

Maklerservice & Bewertung

Traumlage! Zwei baulich getrennte Architektenvillen auf großem Grundstück

2371 Hinterbrühl



Kaufpreis:	3.800.000,00 €
Wohnfläche:	600,00 m ²
Zimmer:	7

IHR BETREUER



Mag. Nataliya Maystruk
Immobilientreuhänderin (Maklerin)
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
nataliya.maystruk@riv.at
[+43 664 60 517 517 39](tel:+436646051751739)





BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein beeindruckendes, herrschaftliches Anwesen, das im **Jahr 1998** erbaut wurde. Die Villa befindet sich in der verkehrsberuhigten Straße, Das **Grundstück** umfasst großzügige ca. **3.631 m²** und bietet Platz für **zwei separate Häuser** mit insgesamt ca. **1.050 m² Wohnnutzfläche**. Beide Häuser sind über einen gemeinsamen Keller miteinander verbunden.

Das **Haupthaus** erstreckt sich über **drei Ebenen** und verfügt über eine stattliche **Wohnfläche von ca. 424,50 m²**. Es bietet insgesamt **7 Zimmer**, die sich auf verschiedene Wohn- und Arbeitsbereiche verteilen. Neben den geräumigen Zimmern gibt es diverse Nebenräume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Für höchsten Komfort stehen insgesamt **4 Badezimmer** mit **hochwertigem Marmor** zur Verfügung.

Der **luxuriöse Wellnessbereich** befindet sich im Haupthaus im Erdgeschoss. Er umfasst einen **beheizbaren Indoor-Pool**, in dem Sie ganzjährig schwimmen können, sowie einen einladenden **Whirlpool**, der zum Verweilen einlädt. Für zusätzliche Entspannung sorgt die **Sauna**, die zum Abschalten und Relaxen einlädt.

Das **Gästehaus** auf dem Anwesen bietet eine **Wohnfläche von ca. 180 m²** und kann sowohl als Wohnsitz, als auch als Kanzlei genutzt werden.

Für Fahrzeugliebhaber bietet die großzügige **Tiefgarage** Platz für bis zu **4 PKW-Stellplätze**, sodass Sie Ihre Fahrzeuge sicher und geschützt unterbringen können. Vor dem Haus gibt es weitere Stellplätze.

Der **exquisite Weinkeller** und der **stilvolle Partykeller** bringen Leben in das Haus.

Das Anwesen beeindruckt auch durch seine **Terrasse** mit einem Grillplatz.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1998
Baustatus	Abgeschlossen

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 600 m ²
Nutzfläche	ca. 1.050 m ²
Grundfläche	ca. 3.631 m ²
Terrassenfläche	ca. 100 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	25.10.2021
Gültig bis	24.10.2031
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	55,41
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,10
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Bäder	4
Toiletten	5



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	3.800.000,00 € exkl. USt.
-----------	---------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	3.800.000,00 € exkl. USt.
-----------------	---------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------



LAGE UND UMGEBUNG

Dieses traumhafte Anwesen befindet sich 17 km südwestlich der Bundeshauptstadt in der wunderschönen Gemeinde Hinterbrühl. Sie bietet aufgrund ihrer optimalen grün-Lage und der besonders attraktiven Wohngegend eine außergewöhnliche Wohnqualität.

Hinterbrühl lässt keine Wünsche offen, ob Kindergarten, Musikschule, Ärzte, Restaurants, etwaige Sportplätze und Nahversorgungsmöglichkeiten, alles findet hier seinen Platz. Die herrlichen Spazierwege im Wienerwald begeistern Groß und Klein. Sowohl die Biodiversität als auch die Luftqualität sind einfach nur herrlich.

In nur 8 min. erreicht man Mödling, die nächstgelegene Stadt. Mit der Shopping City Süd ist man für jegliche Besorgungen bestens versorgt.

Die Anbindung mit dem Auto ist auf jeden Fall gesichert. Die Autobahnen A21, A2 und A3 sind schnell zu erreichen.



GALERIE













LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

