



#0001007248

Traumlage! Zwei baulich getrennte Architektenvillen auf großem Grundstück

2371 Hinterbrühl



Purchase price: 4.000.000,00 €

Living Area: 600,00 m²

Rooms: 7

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Villa
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	1998
Construction status	Finished

AREAS

Living Area	ca. 600 sqm
Usage Area	ca. 1.050 sqm
Base Area	ca. 3.631 sqm
Terrace Area	ca. 100 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	25.10.2021
Valid until	24.10.2031
HWB-Value (KWh/m ² /a)	55,41
HWB Class	 C
fGEE Value	1,10
fGEE Class	 C

SEGMENTATION

Total Rooms	7
Bathrooms	4
Toilets	5



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	4.000.000,00 € incl. VAT
----------------	--------------------------

TOTAL

Total buy price	4.000.000,00 € incl. VAT
-----------------	--------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

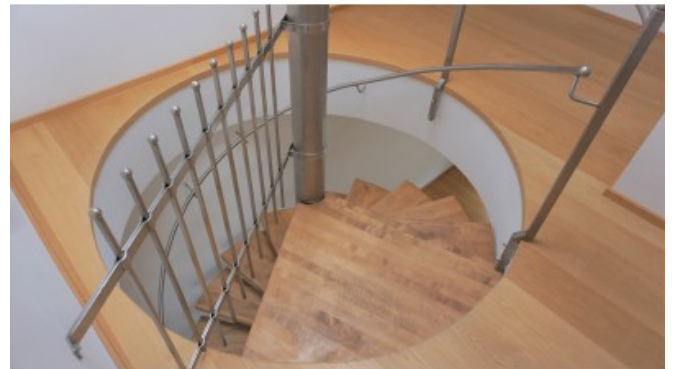
Die Anbindung mit dem Auto ist auf jeden Fall gesichert. Die Autobahnen A21, A2 und A3 sind schnell zu erreichen.

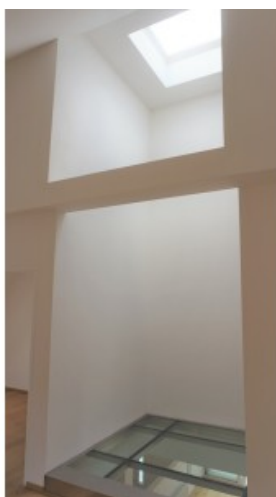
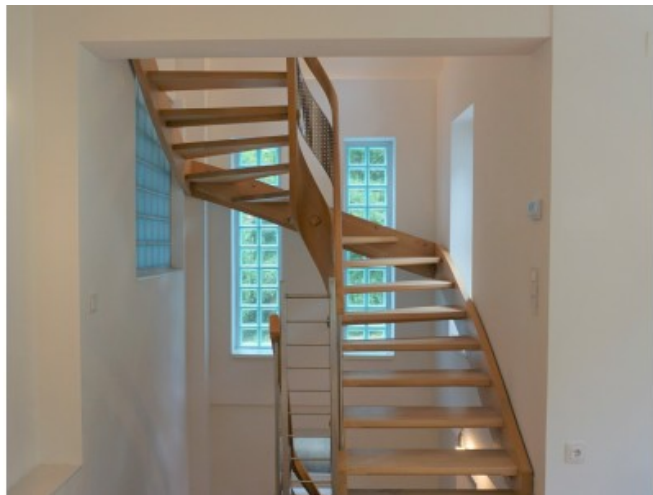


GALLERY













LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

