Die Villa wirst Du haben müssen, um Dornröschen wachzuküssen!

Objektnummer: 623

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 m²
Lagerfläche:	30,00 m²
Zimmer:	12
Bäder:	1
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	21,34 m²
Heizwärmebedarf:	F 240,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,17
Kaufpreis:	2.800.000,00 €

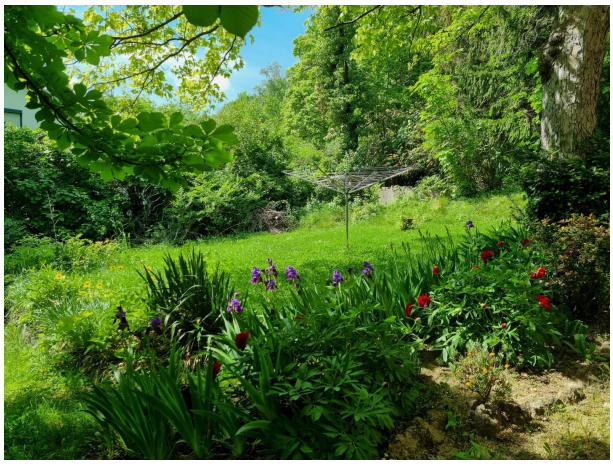
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

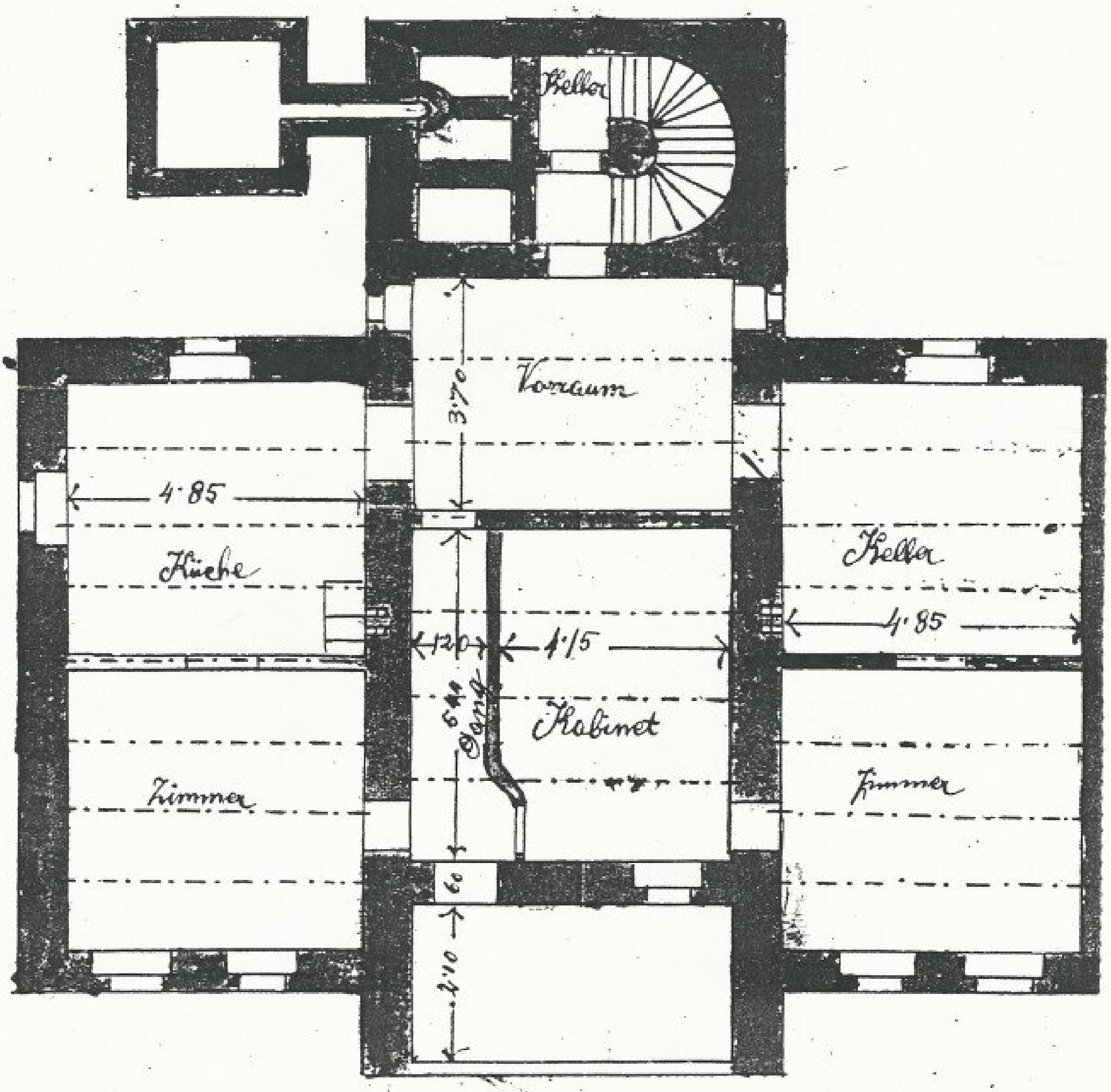
Ihr Ansprechpartner

Dr. Martin Schima

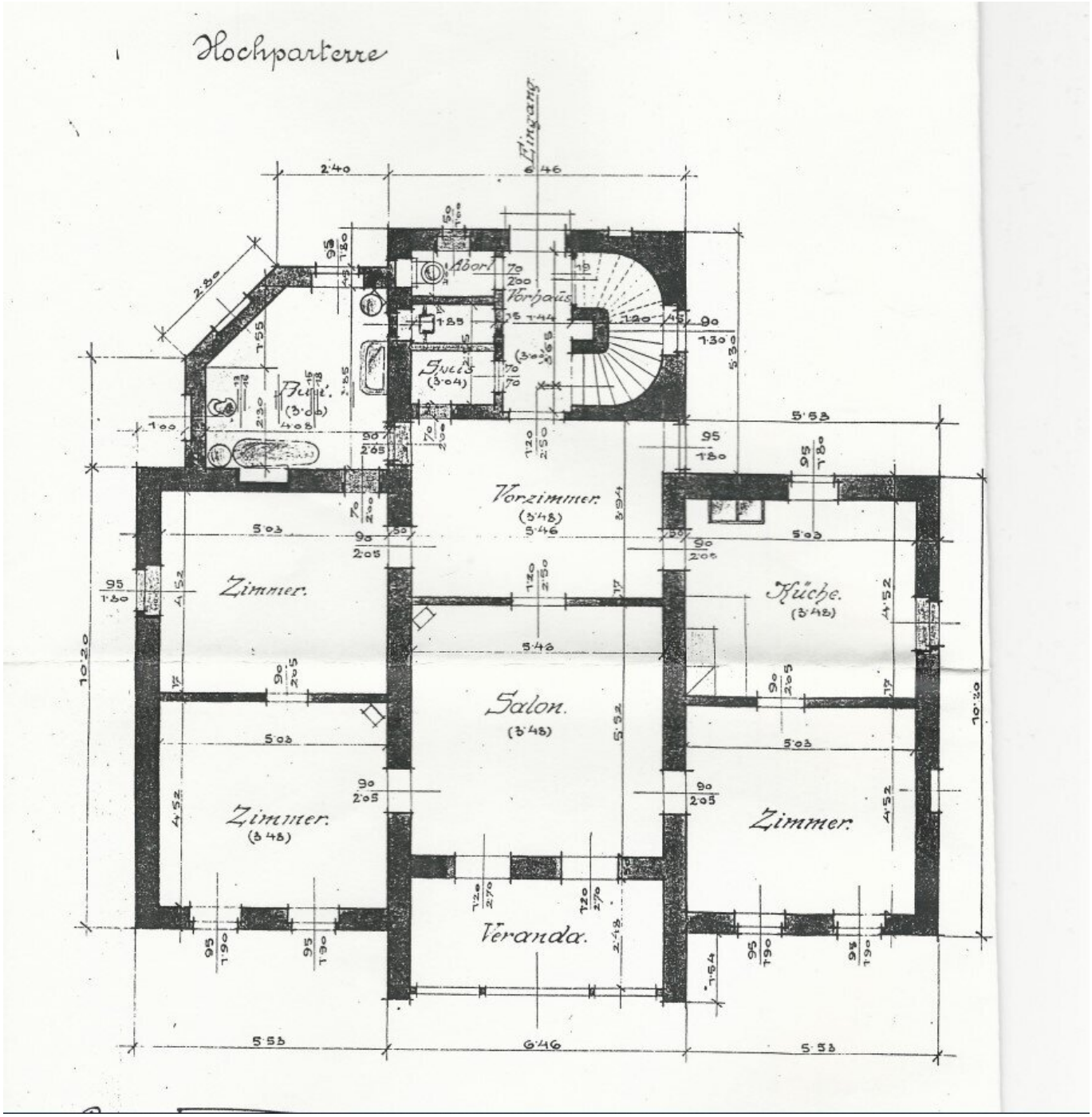
Secureal Dr. Schima KG

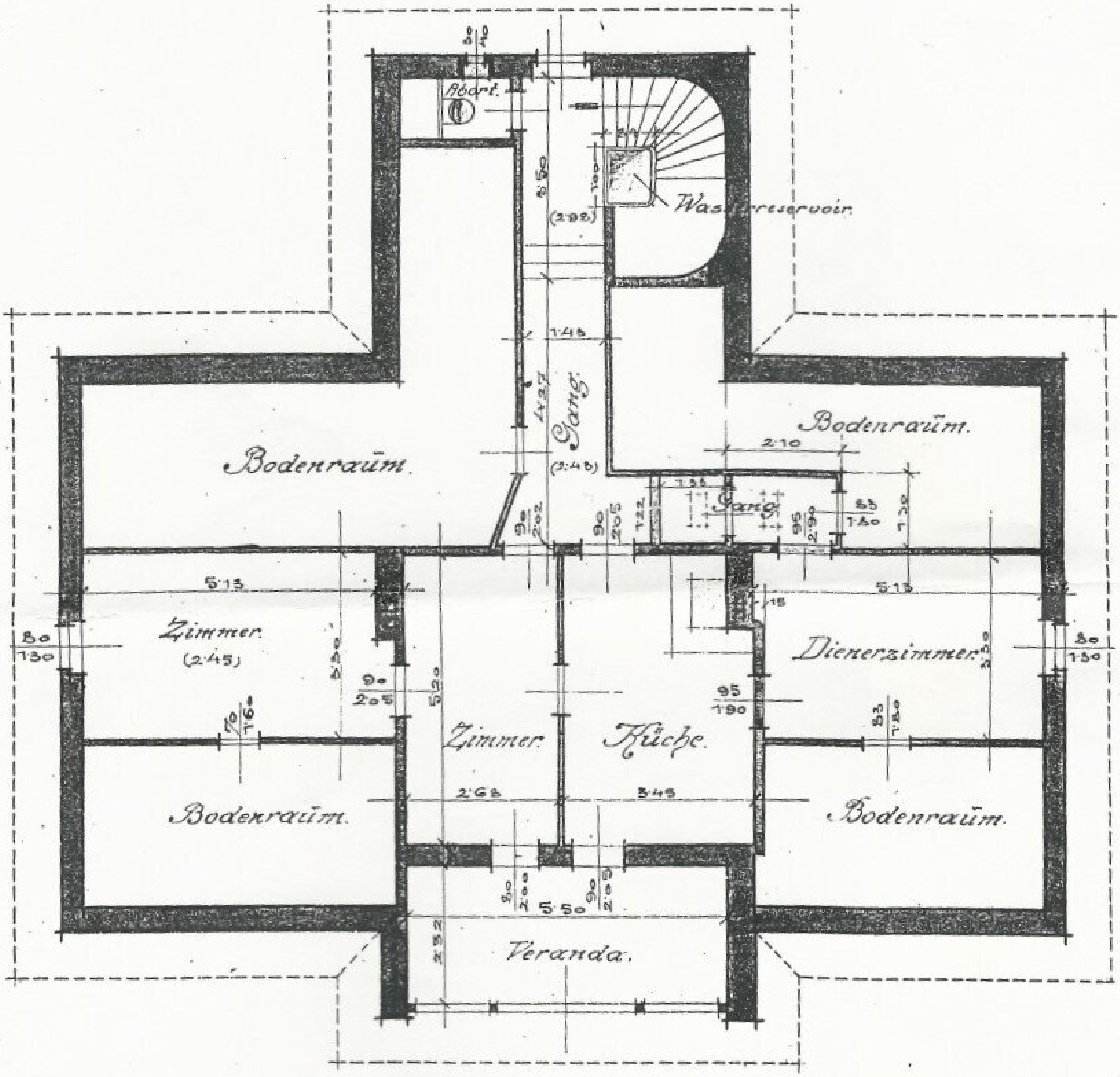


Souterrain

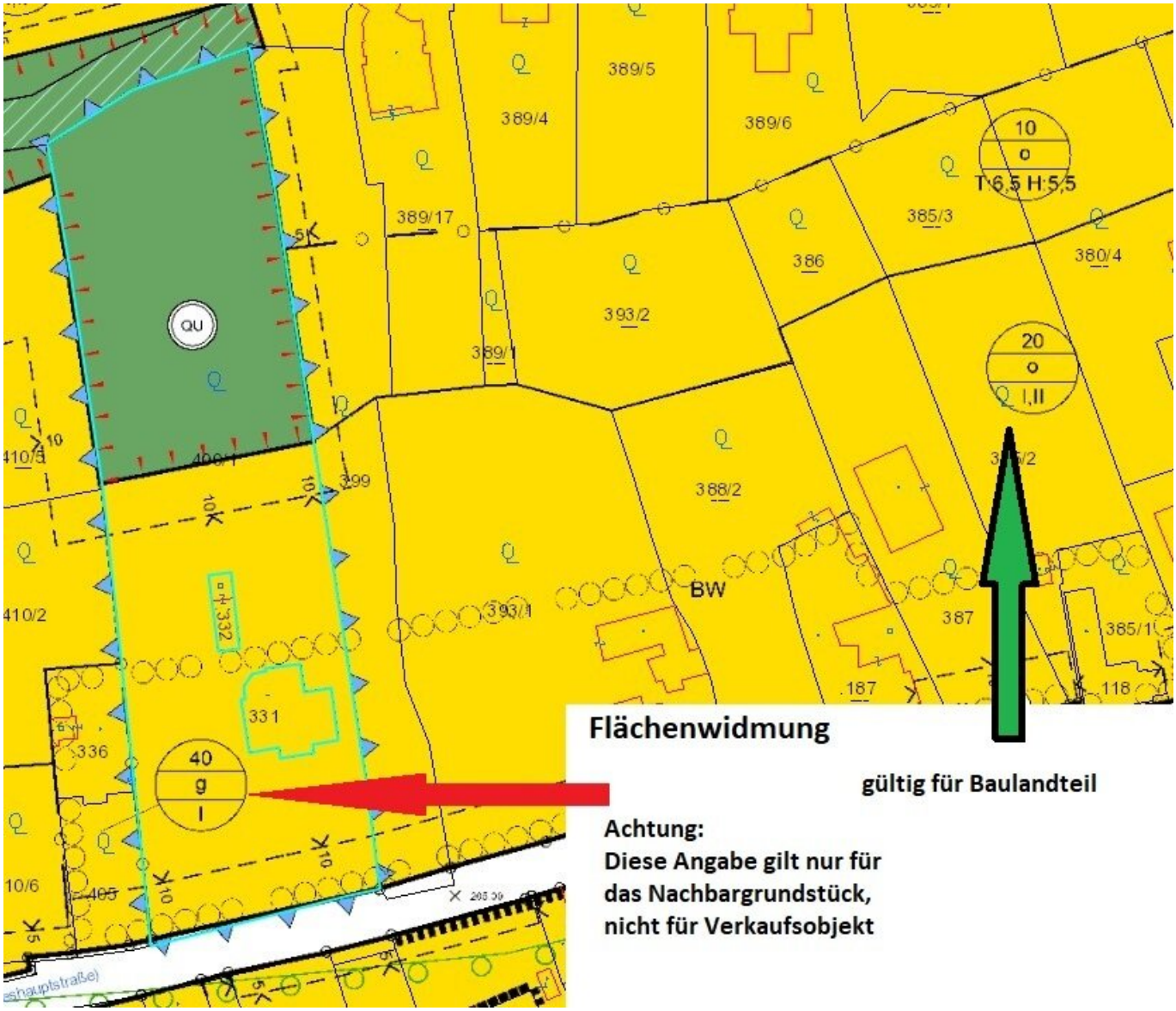


Keller
Vorraum
3·70
4·85
Küche
Keller
4·85
1·20
4·15
6·41
Gang
Kabinet
Zimmer
Zimmer
60
2·10


Hochparterre
Eingang
Abort
Vorplatz
Stiege
Vorzimmer.
(3·48)
Zimmer.
Küche.
(3·48)
Salon.
(3·48)
Zimmer.
(3·48)
Zimmer.
Veranda.
2·40
6·46
5·53
5·46
10·20



Abort.
Wasserreservoir.
Gang.
Bodenraum.
Bodenraum.
Gang
Zimmer.
(2·45)
Dienerzimmer.
Zimmer.
Küche.
Bodenraum.
Bodenraum.
Veranda.


389/5
389/4
389/6
10
o
T:6,5 H:5,5
389/17
385/3
386
380/4
QU
393/2
389/1
20
o
I,II
410/5
400/1
399
388/2
BW
410/2
393/1
387
385/1
187
118
332
331
336
40
g
I
10/6
405
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 situierter 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 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. Über die Hälfte des Grundstücks, nämlich etwa 3500 m² sind als Bauland (Bauklasse I und II, 20%) gewidmet.

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

Wir sind gemeinsam mit einer Kooperationspartnerin 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