Große, gepflegte Villa in zentraler Ruhelage



Objektnummer: 15024

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten: Heizkosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus Österreich

2371 Hinterbrühl

1910 Gepflegt Altbau 290,00 m² 305,00 m²

6

3

40,00 m²

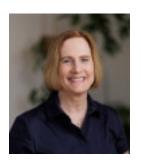
F 193,20 kWh / m² * a

D 2,30

1.250.000,00 €

160,00 € 180,00 € 34,00 €

Ihr Ansprechpartner



Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH

















































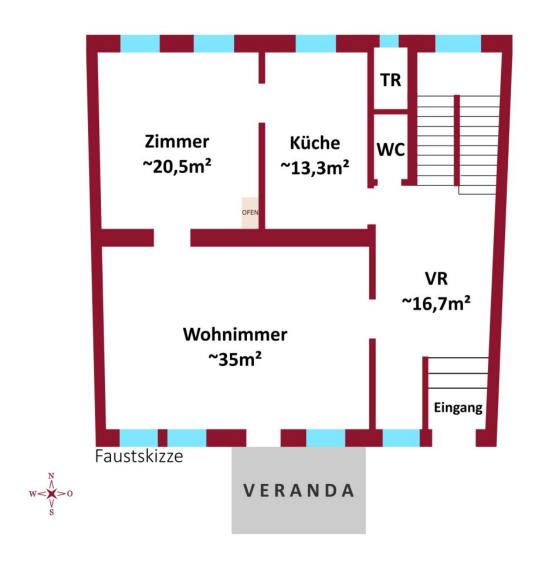




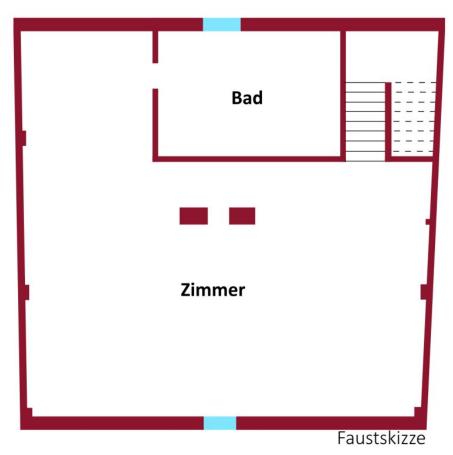




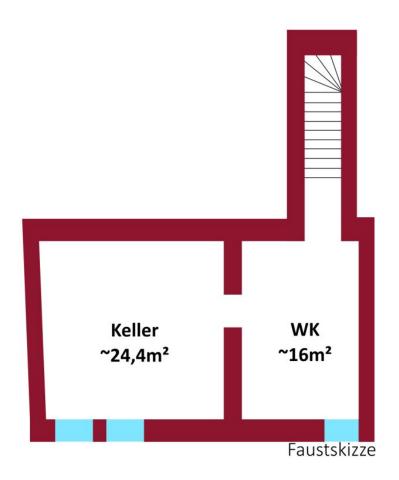














Objektbeschreibung

Diese Immobilie vereint stilvolles Wohnen mit den Annehmlichkeiten des 21. Jahrhunderts genauso wie die optimale Verbindung von der besten Lage im Ortskern.

Die Gründerzeitvilla befindet sich im Zentrum der beliebten Hinterbrühl, mit Blick auf die gegenüberliegenden Wälder. Es besteht kein Denkmalschutz.

Die Räumlichkeiten der Villa bestehen aus drei Ebenen mit jeweils zwei bis drei großzügig geschnittenen Zimmern und den Nebenräumen

Im Erdgeschoss:

- einem großzügigen Wohnzimmer (ca. 35,5,m², nach Süden ausgerichtet)
- dem angrenzenden Essbereich und Küche (beide haben gartenseitige Fenster)
- einem WC und dem Technikraum, in dem die Luft-Wärmepumpe und der Boiler untergebracht sind
- einer Veranda (ca.7,7 m²)

Im Obergeschoss:

- dem Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- dem separaten WC
- zwei Schlafräumen (nach Norden und Süden)
- einem Fitnessraum
- einer Veranda mit tollem Ausblick

Im ausgebauten Dachboden:

- einer offenen Ebene mit einem abgetrennten Schlafbereich
- dem Badezimmer mit Dusche und WC

Das Haus wird mit einer modernen Luft- Wärmepumpe beheizt.

Die Villa wurde laufend saniert, ohne die Stilelemente zu entfernen und das herrliche Ensemble zu zerstören. Durch die hohen Räume und die original erhaltenen Türen und Parketten wirken die Räumlichkeiten sehr einladend und repräsentativ. Die Nutzung einer Ebene als Praxis oder Büro ist ebenso möglich wie die Nutzung als Familiendomizil (wie bisher).

Sanierungen im Haus wurden laufend und unter Schonung der historischen Bausubstanz durchgeführt. (Fenster, Elektrik, Kanal, Fliesen, Heizanlage uvm.)

Die Villa zeichnet sich insbesondere durch folgende Punkte aus:

- Stilvolles Wohnen in einer charmanten Gründerzeitvilla
- gute Bausubstanz
- Ideal für Naturliebhaber, die die gute Erreichbarkeit und tolle Infrastruktur benötigen und gleichzeitig mitten in der Natur leben möchten
- Post, Ärzte, Apotheke, Gastronomie, Supermarkt in Fußnähe
- gute öffentliche Verkehrsanbindung (Busverbindungen) nach Mödling, Wieselbus nach Sankt Pölten

Der Bezug dieser tollen Villa ist grundsätzlich sofort nach der Verkaufsabwicklung möglich.

Lage: In der Gemeinde Hinterbrühl kommt das Bedürfnis nach Natur und unendlichen Freizeitmöglichkeiten, als auch der Wunsch nach einer perfekten Infrastruktur und der Nähe zur Großstadt sicher nicht zu kurz.

Die Anbindung an die Autobahn A21 ist nur ca. vier Fahrminuten vom Objekt entfernt und Sie erreichen Wien in ca. 10 -15 Fahrminuten und Sankt Pölten in ca. 25 Fahrminuten. Die Immobilie ist aber auch gut an den öffentlichen Verkehr angebunden (Autobuslinie nach Mödling mit sehr dichter Frequenz in unmittelbarer Nähe).

Nahversorgung: In der Umgebung des Objekts befinden sich eine Apotheke, Friseur, Kindergarten, Schule, Ärzte, Restaurants, das Gemeindeamt und ein Supermarkt (Billa), mehrere Spielplätze uvm.

Im angrenzenden Mödling steht eine Vielzahl an Fachgeschäften zur Verfügung und die Fußgängerzone mit weiteren Geschäften, sowie Tages- und Wochenmärkten lädt zum entspannten Einkauf und zum "Gustieren" lokaler Spezialitäten ein. Darüber hinaus liegt das Einkaufsparadies SCS nur wenige Fahrminuten entfernt.

Das gastronomische Angebot in der Nähe der Immobilie ist vielfältig: Von Haubenlokalen bis zu urigen Heurigen bietet die Hinterbrühl für jeden Geschmack das Richtige. Die Infrastruktur des Gebiets umfasst auch ein vielfältiges Angebot an Betreuungs- und Ausbildungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche, Kindergarten und Volksschule sind in Fußnähe. Zwei Gymnasien und zahlreiche höhere Schulen in der Schulstadt Mödling sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die Liegenschaft befindet sich in einem Gebiet, das als Erholungs- und Ausflugsgebiet keine Wünsche offen lässt. Riesige Waldflächen des Biosphärenparks Wienerwald und ausgedehnte Grünflächen sowie schöne Spielplätze werden Ihnen und Ihren Lieben Freude machen. Wandern, Joggen, Nordic Walking, Klettern oder Mountainbiken im angrenzenden Wienerwald, entlang der unzähligen Wanderwege.

Tennisplätze, Reitställe, Kletterfelsen und viele weitere Möglichkeiten, Sport zu betreiben, sind ebenfalls in der Gemeinde Hinterbrühl zu finden.

Das Grundstück oberhalb des Hauses (zusätzliche 800 m²) ist in Hanglage und durch die Topografie etwas schwerer zugänglich, daher wurde es nicht zum üblichen Preis für Grundstücke in der Hinterbrühl bewertet, sondern Sie bekommen es ohne Aufpreis dazu. Diese naturnahe Fläche bietet derzeit vielen Tieren ein Zuhause und bietet den künftigen Besitzern viele Möglichkeiten der Nutzung. Die Gesamtgröße des Grundstücks ist 1.845 m².

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Gerne zeige ich Ihnen dieses Objekt persönlich und stehe sehr gerne für Ihre Fragen zur Verfügung.

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Marianne Pargan

Akad, Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Mobile: +43 676 33 99 170

Alexander Ringsmuth Immobilien GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Klinik <3.500m Apotheke <1.000m Krankenhaus <1.000m

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 <500m

Verkehr

Bus <500m U-Bahn <7.000m Straßenbahn <5.500m Bahnhof <4.000m Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap