Lifestyle? Design trifft Komfort mit Ausblick

IMG_E1351

Objektnummer: 141/81264

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2013
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	321,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	2.165.000,00 €

Provisionsangabe:

3%

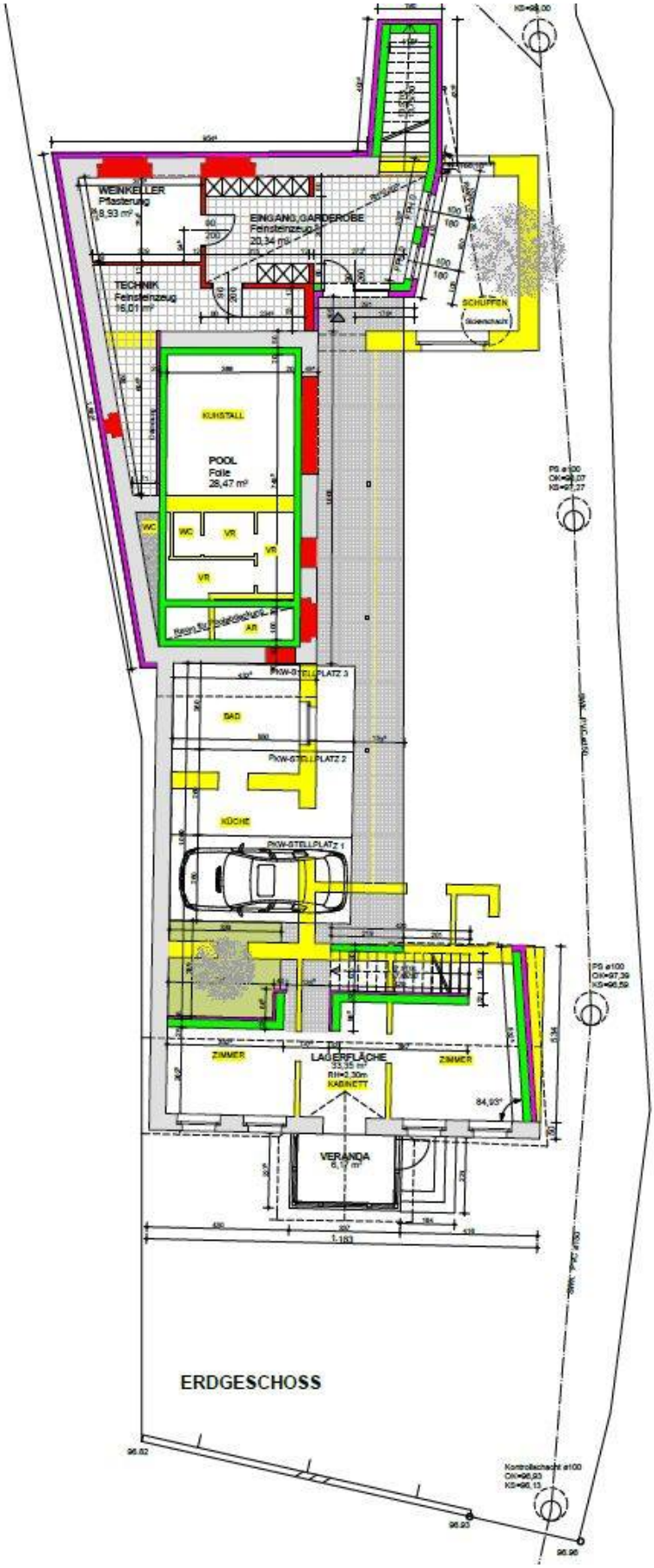
Ihr Ansprechpartner

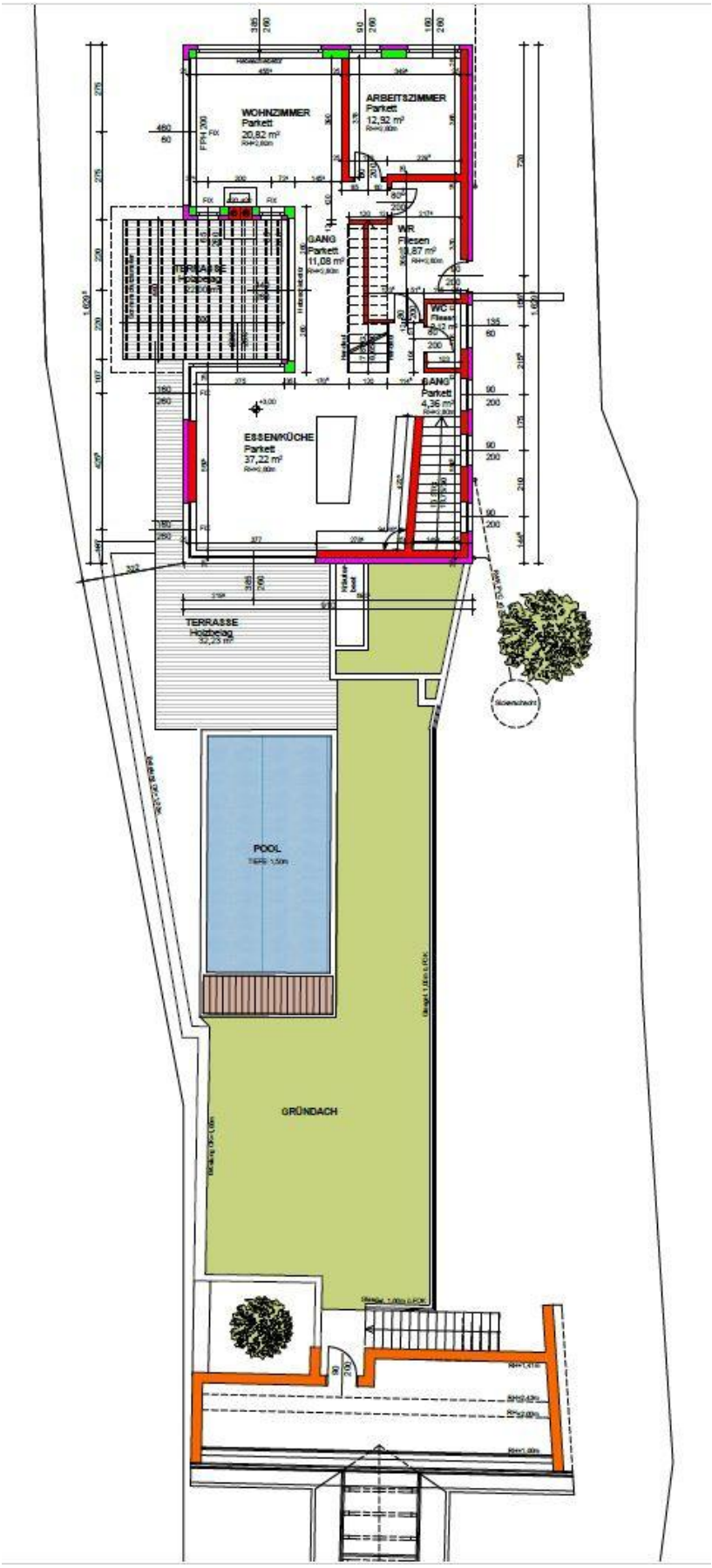
Stephanie Dukes

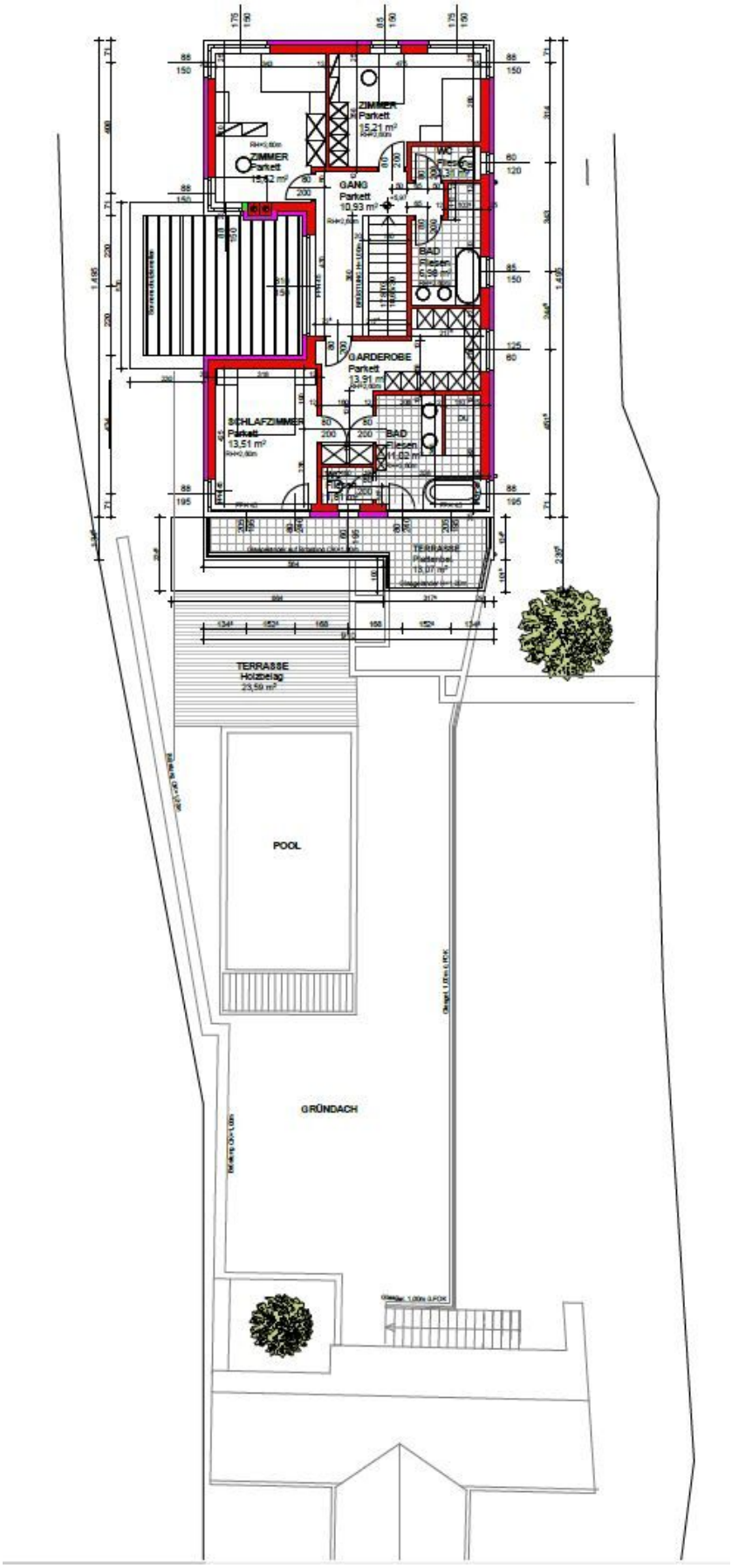
Rustler Immobilientreuhand

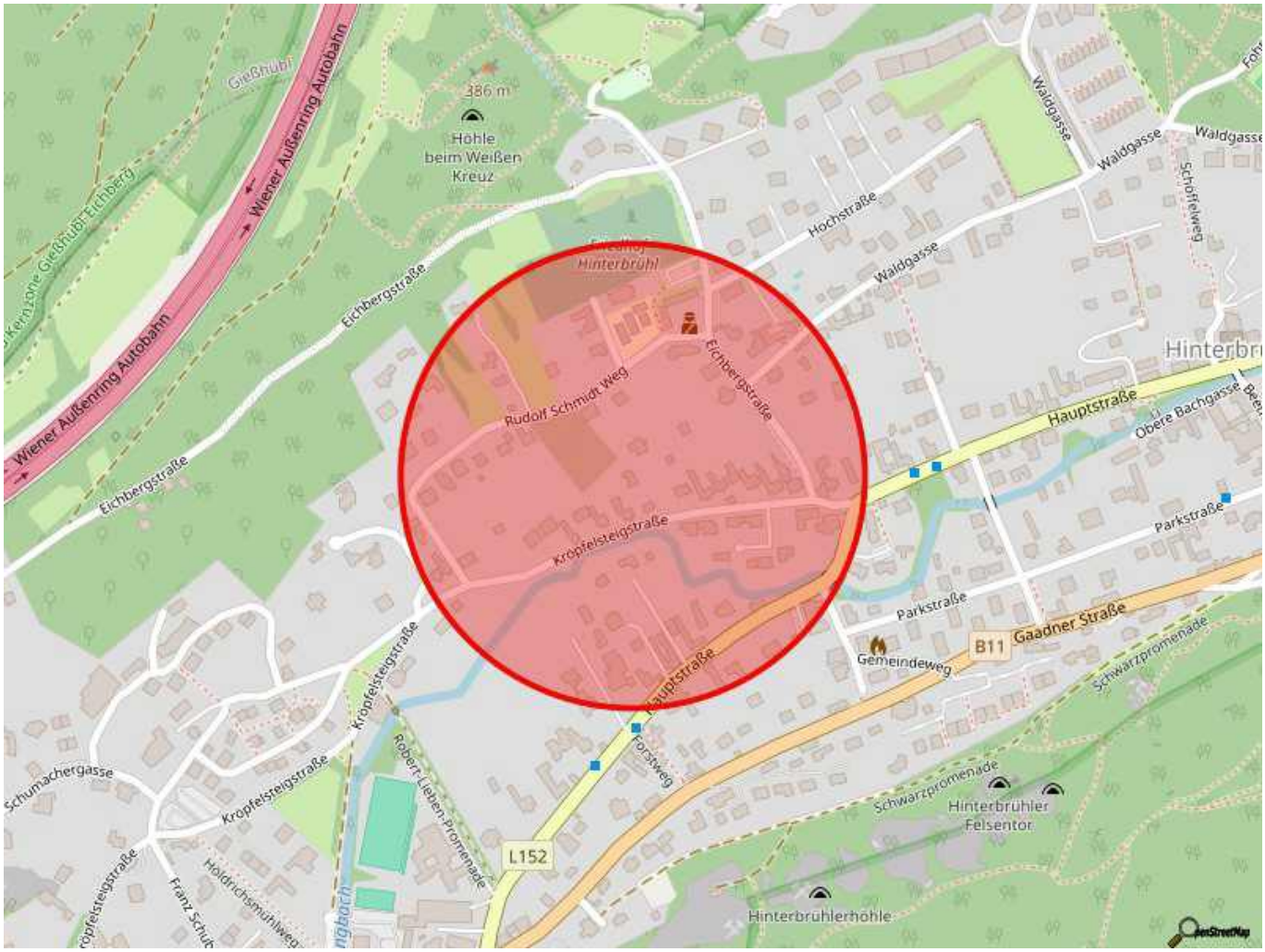
T +43 2236 908100 653
H 0676 834 34-653

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


WEINKELLER
Pflasterung
EINGANG/GARDEROBE
Feinsteinzeug
20,34 m²
TECHNIK
Feinsteinzeug
16,01 m²
SCHUPPEN
KLIMSTALL
POOL
Folie
28,47 m²
WC
VR
AR
PKW-STELLPLATZ 3
BAD
PKW-STELLPLATZ 2
KÜCHE
PKW-STELLPLATZ 1
ZIMMER
LAGERFLÄCHE
33,35 m²
RH=2,30m
KABINETT
ZIMMER
VERANDA
6,17 m²
ERDGESCHOSS


WOHNZIMMER
Parkett
20,82 m²
ARBEITSZIMMER
Parkett
12,32 m²
GANG
Parkett
11,08 m²
WR
Fliesen
13,87 m²
WC
Fliesen
3,12 m²
GANG
Parkett
4,36 m²
ESSENKÜCHE
Parkett
37,22 m²
TERRASSE
Holzdeck
32,23 m²
POOL
GRÜNDACH


ZIMMER
Parkett
15,21 m²
ZIMMER
Parkett
GANG
Parkett
10,93 m²
WC
BAD
Fliesen
GARDEROBE
Parkett
13,91 m²
SCHLAFZIMMER
Parkett
13,51 m²
BAD
Fliesen
11,02 m²
DU
TERRASSE
Parkett
TERRASSE
Holzbelag
23,59 m²
POOL
GRÜNDACH


Gießhübl
Wiener Außenring Autobahn
Wiener Außenring Autobahn
386 m
Höhle
beim Weißen
Kreuz
Hinterbrühl
Eichbergstraße
Eichbergstraße
Eichbergstraße
Rudolf Schmidt Weg
Kröpfelsteigstraße
Hochstraße
Waldgasse
Waldgasse
Waldgasse
Schöffelweg
Hauptstraße
Obere Bachgasse
Parkstraße
Parkstraße
Gaadner Straße
B11
Gemeindeweg
Schwarzpromenade
Schwarzpromenade
Hinterbrühler
Felsentor
Hinterbrühlerhöhle
Hauptstraße
Forstweg
L152
Kröpfelsteigstraße
Kröpfelsteigstraße
Schumachergasse
Robert-Lieben-Promenade
Höldrichsmühlweg
Franz Schub

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses stilvolle und moderne Villa aus dem Baujahr 2013 mit einem separaten Gästehaus in der Hinterbrühl präsentieren zu dürfen – eingebettet in eine ruhige Toplage mit viel Privatsphäre und umgeben von Grün. Das Haus ist ab sofort vollständig ausgeräumt und bezugsfertig – Sie können direkt einziehen und Ihr neues Zuhause genießen.

Die besonderen Merkmale im Überblick:

-uneinsehbarer Pool mit großer Dachterrasse
-beeindruckender Weitblick
-ruhige Grünlage
-moderne, stilvolle Architektur
-hochwertige Ausstattung
-Häcker Einbauküche mit Siemensgeräten
-gut durchdachte Raumaufteilung
-energieeffiziente und nachhaltige Technologie
-charmanter Altbestand (individuelle Ausgestaltung)
-optimale Kombination von Freizeit und Homeoffice
-Kamin mit Glas (Massivbauweise)
-zentrales Sonos-System

Aufteilung:
- 2 großzügige überdachte PKW- Stellplätze im Außenbereich

EG:
- Garderobenbereich
- Weinkeller
- Technikraum

1.OG:
- offener Ess- und Küchenbereich ca. 37m²
- Wohnzimmer ca. 21m²
- Arbeitszimmer ca. 13m²
- Essplatz im Atrium ca. 35m²
- südseitige Terrasse ca. 48m², mit Pergola (elektr.), zusätzlich ca. 160m² Dachgarten mit Pool
- Wirtschaftsraum
- WC

2.OG:
- 2 Kinderzimmer je ca. 15m²
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch
- separates WC

Privatbereich / Elternbereich:
- Schlafzimmer ca. 13m²
- separater Garderobenbereich ca. 14m²
- Badezimmer mit Badewanne, gr. Walk-In Dusche, Doppelwaschtisch
- separates WC
- Ausgang von beiden Zimmern auf die ca. 13m² Terrasse mit Weitblick ins Grüne

Nachhaltig beheizt wird mit einer der aktuell energieeffizientesten Heizformen mittels Luftwärmepumpe für die Warmwasseraufbereitung und Fußbodenheizung inkl. Kühlung. Zusätzlich verfügt das Haus über eine Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung, die in den Sommermonaten auch das Pool (ca. 9 x 3,5 m) beheizt.

Hier können Sie sich den Immobilien Spot ansehen.

Neugierig? Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin.

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.