

**Villa in idyllischer Wienerwald-Lage - Erstbezug mit Pool
und Hauslift - inkl. Interior-Beratung!**



Objektnummer: 1790/55

Eine Immobilie von ImmoEngel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	323,00 m²
Nutzfläche:	442,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	2.750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Daniel Olszewski

ImmoEngel GmbH
Ilse-Buck-Straße 28 / 18
1220 Wien

T +43 676 5767176

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















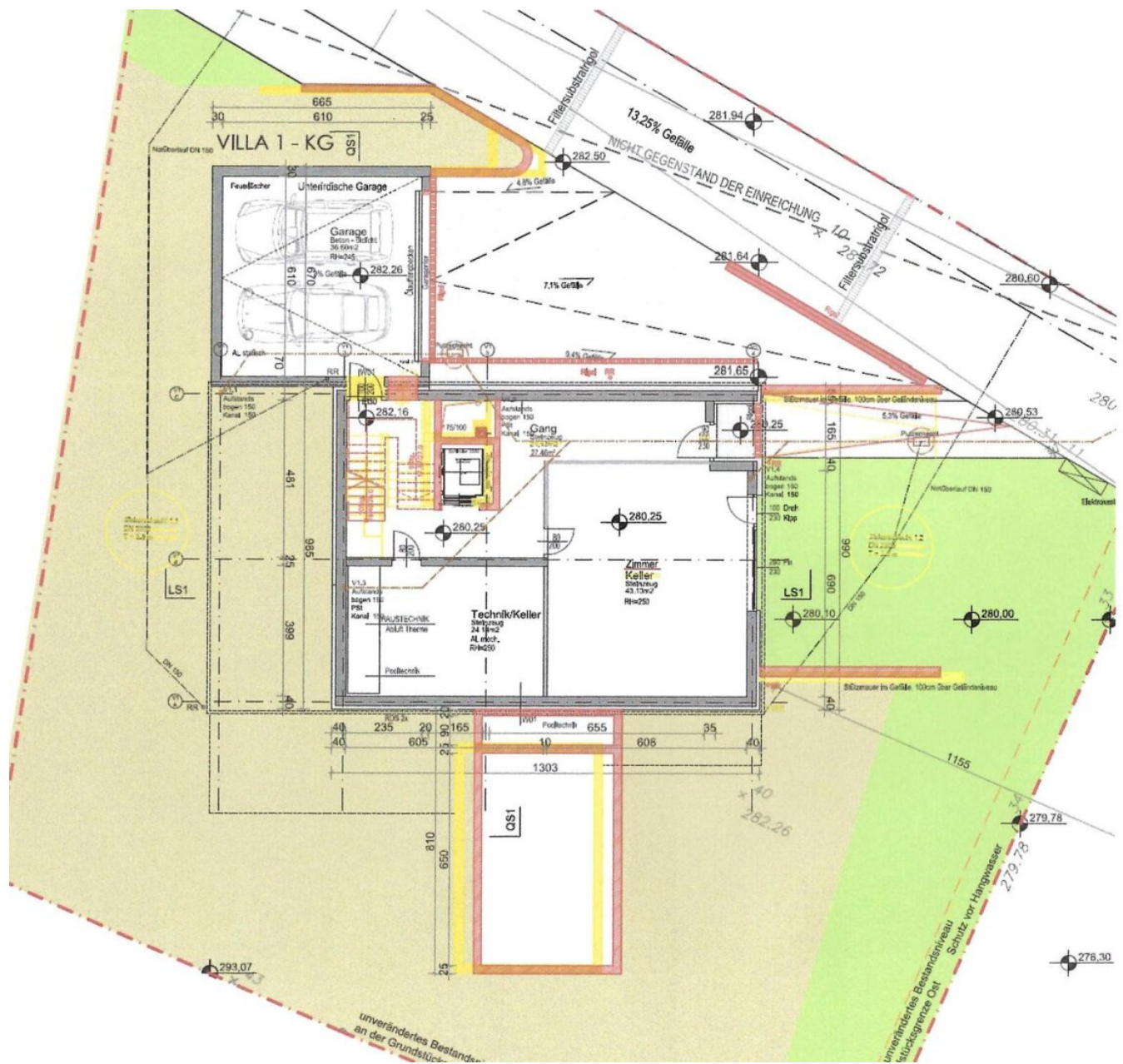




ImmoEngel GmbH
L. Str. 104 10 2018
40225 Köln
Deutschland
office@immoengel.de

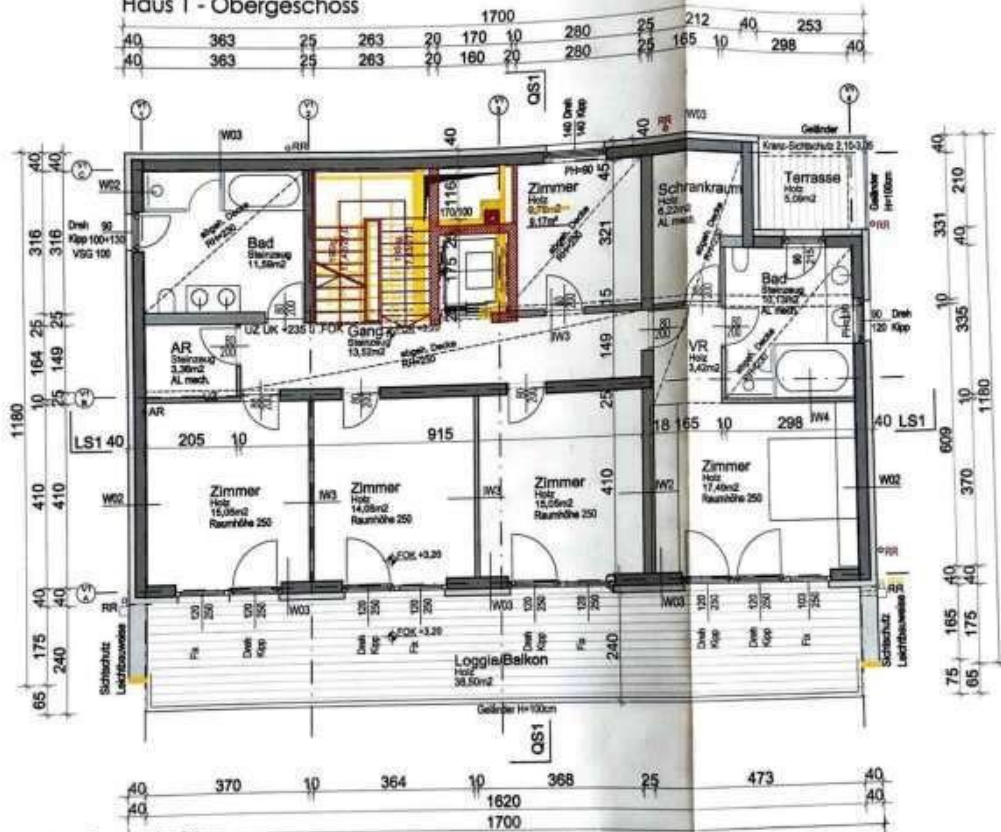


Angela (Gisela) Böhmert
+49 (0) 228 9284111 | angela@immoengel.de
Oliver (Gisela) Böhmert
+49 (0) 228 9284112 | oliver@immoengel.de





Haus 1 - Obergeschoss



VILLA 1 - Querschnitt

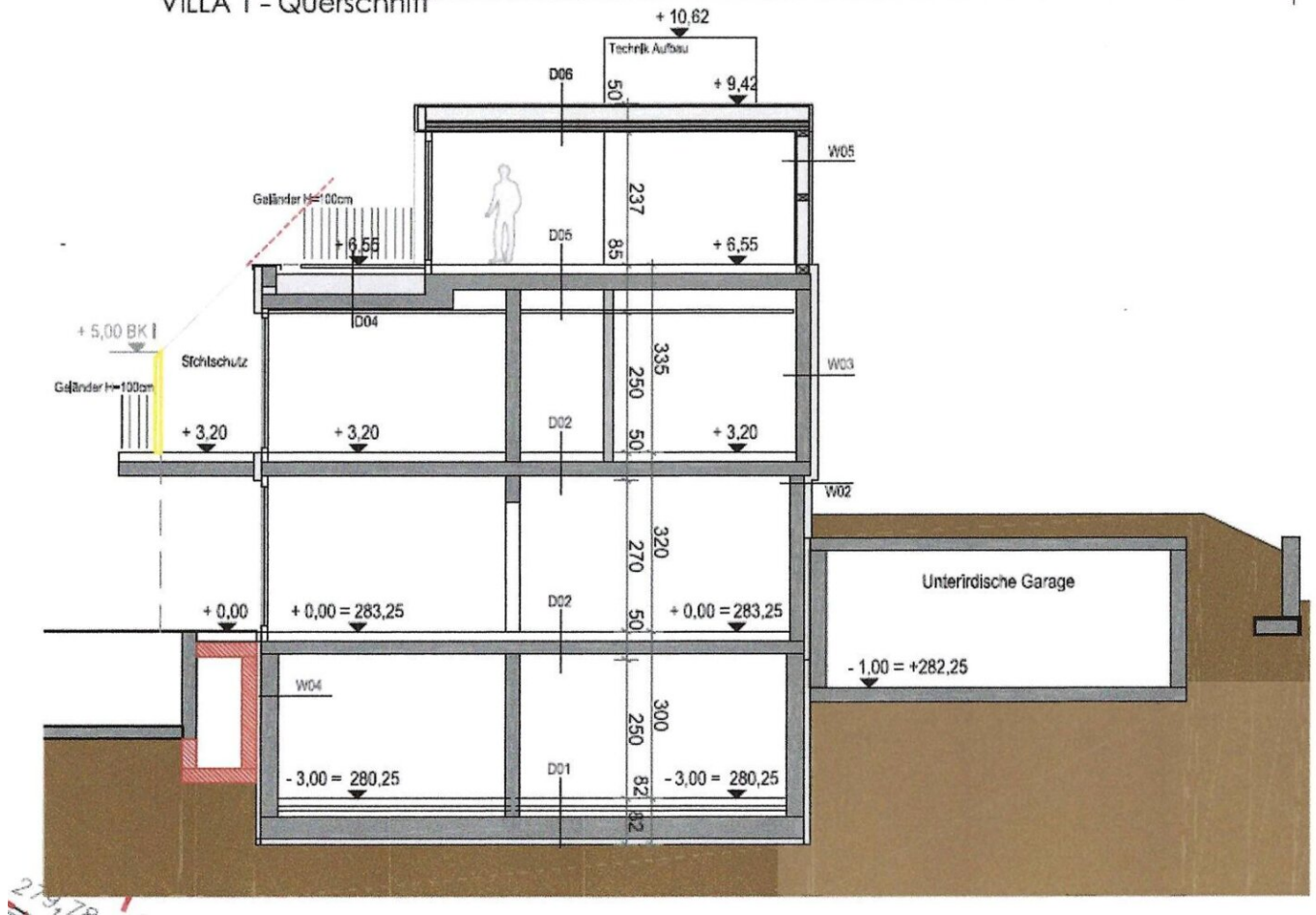
+ 10.62
Tischk Aufbau

The floor plan shows a building with overall dimensions of 1700 units by 825 units. The plan includes the following rooms and details:

- Abstellraum (Storage Room):** Holz, 33.55 m², 31.87 m², Raumhöhe 237. It features a staircase with dimensions 175x100 and 185x100, and a landing area of 175x100. The room is bordered by a railing (Geländer H=100) and has a floor level (Flx) of 237. The room is located near a wall with a height of 260 units and a floor level (Flx) of 240.
- Terrasse (Terrace):** Holz, 36.54 m², 43.55 m². It is bordered by a railing (Geländer H=100) and has a floor level (Flx) of 237. The terrace is located near a wall with a height of 100 units and a floor level (Flx) of 237.
- Klos (Toilet):** Located near the storage room, with a floor level (Flx) of 237.
- Staircase:** Located near the storage room, with dimensions 175x100 and 185x100, and a landing area of 175x100.
- Entrance/Exit:** Located near the storage room, with a floor level (Flx) of 237.
- Other Details:** The plan includes various dimensions (e.g., 390, 485, 1700, 825, 45, 345, 39, 262, 20, 160, 20, 275, 37, 453, 45) and room numbers (e.g., 100, 237, 240, 260, 275, 37, 453, 45). It also shows a railing (Geländer H=100) and a floor level (Flx) of 237.

LS1

VILLA 1 - Querschnitt



Objektbeschreibung

Traumhaftes Domizil für anspruchsvolle Ansprüche

Diese außergewöhnliche Neubau-Villa in einer der begehrtesten Lagen des Wienerwalds vereint modernste Architektur mit höchstem Wohnkomfort. Das erstbezugsfertige Anwesen besticht durch seine lichtdurchfluteten Räume, eine klare Designsprache und eine luxuriöse Ausstattung auf insgesamt vier Wohnebenen.

Wohnen auf höchstem Niveau

Das architektonisch anspruchsvolle Gebäude bietet auf rund 323 m² Wohnfläche ein perfekt durchdachtes Raumkonzept:

- **Großzügige Wohnbereiche:** Loftartige, helle Räume mit hochwertigen Bodenbelägen und raumhohen Verglasungen schaffen eine einladende Atmosphäre
- **Moderne Küche:** Hochwertige Einbauküche mit Premium-Geräten
- **Schlafbereiche:** Schlafzimmer allesamt mit eigenem Bad/WC, teilweise mit eigenen Garderoben
- **Wellness-Oase:** 3 vollwertige Badezimmer mit zeitlosem Design
- **Gästekomfort:** 2 separate Gäste-WCs für anspruchsvolle Hospitality

Premium-Ausstattung für gehobene Ansprüche

- **Komfortsysteme:** Fußbodenheizung, Klimaanlage und smarte Haustechnik
- **Barrierefreiheit:** Hausinterner Aufzug verbindet alle Ebenen
- **Lichtkonzept:** Indirekte Beleuchtung und LED-Lichtsystem

Freiraum zum Entspannen und Genießen

Das Anwesen bietet zahlreiche Möglichkeiten zur entspannten Freizeitgestaltung:

- **Terrassenlandschaft:** Über 120 m² zusammenhängende Außenflächen auf mehreren Ebenen

- **Panorama-Dachterrasse:** Mit atemberaubendem Blick über den Wienerwald
- **Privater Pool:** Edles Nassbereich-Design mit großzügiger Terrassenfläche
- **Garten:** Gepflegte Grünflächen mit altem Baumbestand und Gestaltungsmöglichkeiten

Perfekte Lage zwischen Natur und Metropole

Die Villa liegt in einer ruhigen Sackgasse in einer der exklusivsten Wohnlagen der Region:

- **Verkehrsanbindung:** Schnellverbindung nach Wien (ca. 20 Min.) und Mödling (5 Min.)
- **Natur pur:** Unmittelbare Nähe zu Wanderwegen im Wienerwald und zur Seegrotte
- **Infrastruktur:** Top ausgestattet mit Schulen, Ärzten und gehobenen Einkaufsmöglichkeiten innerhalb der umliegenden Ortschaften
- **Kultur & Gastronomie:** Ausgewählte Heurigen und Restaurants in unmittelbarer Umgebung

Ihr perfektes Zuhause für...

- Anspruchsvolle Familien, die Wert auf Raum und Privatsphäre legen
- Erfolgreiche Berufstätige, die Ruhe und gleichzeitig Stadtnähe schätzen
- Kenner hochwertiger Architektur und exklusiver Lagen

Wir denken weiter – Kauf inklusive Interior-Beratung!

Beim Kauf dieser exklusiven Villa erhalten Sie eine persönliche Innenarchitektur-Beratung als Bonus.

Was ist enthalten?

- Gemeinsames Gespräch (bis zu 2 Stunden): Wir besprechen Ihre Wünsche, Gewohnheiten und Ihren Stil
- Erste Ideen zur Raumaufteilung und Möblierung
- Farbpalette, Materialien & Lichtkonzept
- Empfehlungen für Möbel & Dekor – passend zur Architektur der Villa

Ihr Vorteil: Sie sparen Zeit, vermeiden Fehlkäufe – und starten mit einem klaren Konzept ins neue Zuhause.

Die Beratung wird persönlich von Dipl.-Ing. Anna Kosari, Innenarchitektin, durchgeführt.

Dieses Angebot richtet sich an ernsthafte Interessenten mit entsprechendem Budget. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme für weitere Details und individuelle Besichtigungstermine.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <4.500m

Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

U-Bahn <8.500m

Straßenbahn <6.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap