Villa mit Chic und Charme zwischen Himmel und Wien und mit Lift I Skylineblick auf Wien I Salzwasserpool I Designerküche I

Objektnummer: 15993

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	344,16 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Stellplätze:	2
Garten:	650,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	2.248.000,00 €

Provisionsangabe:

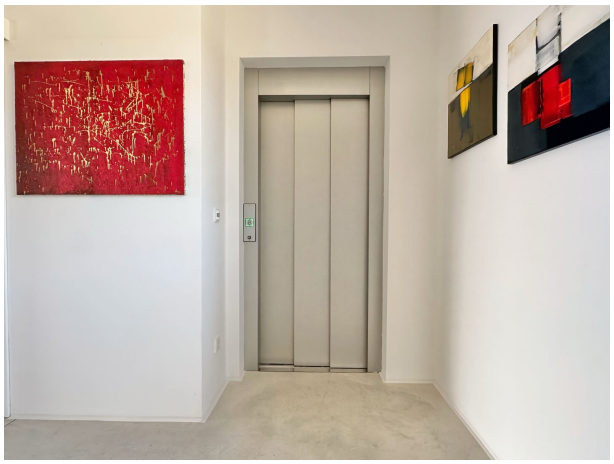
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

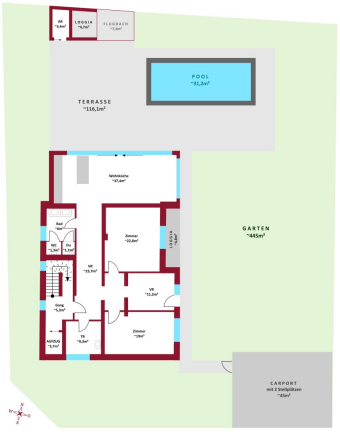
Ihr Ansprechpartner

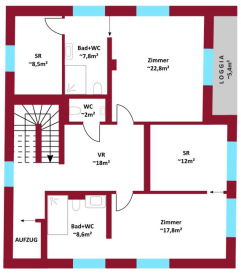
Alexander Ringsmuth

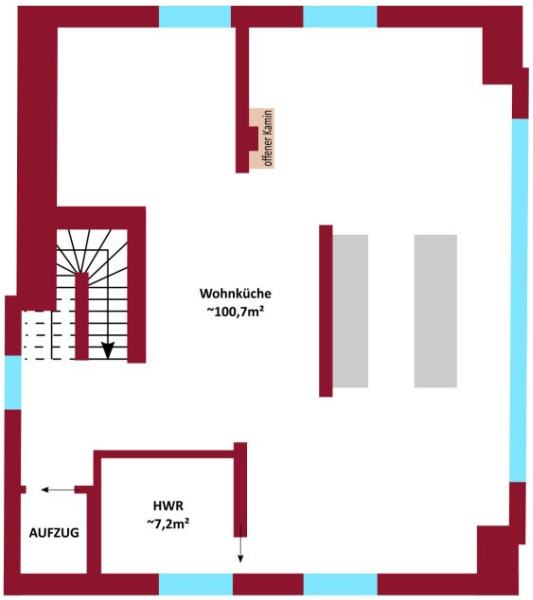
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 676 842 055 100

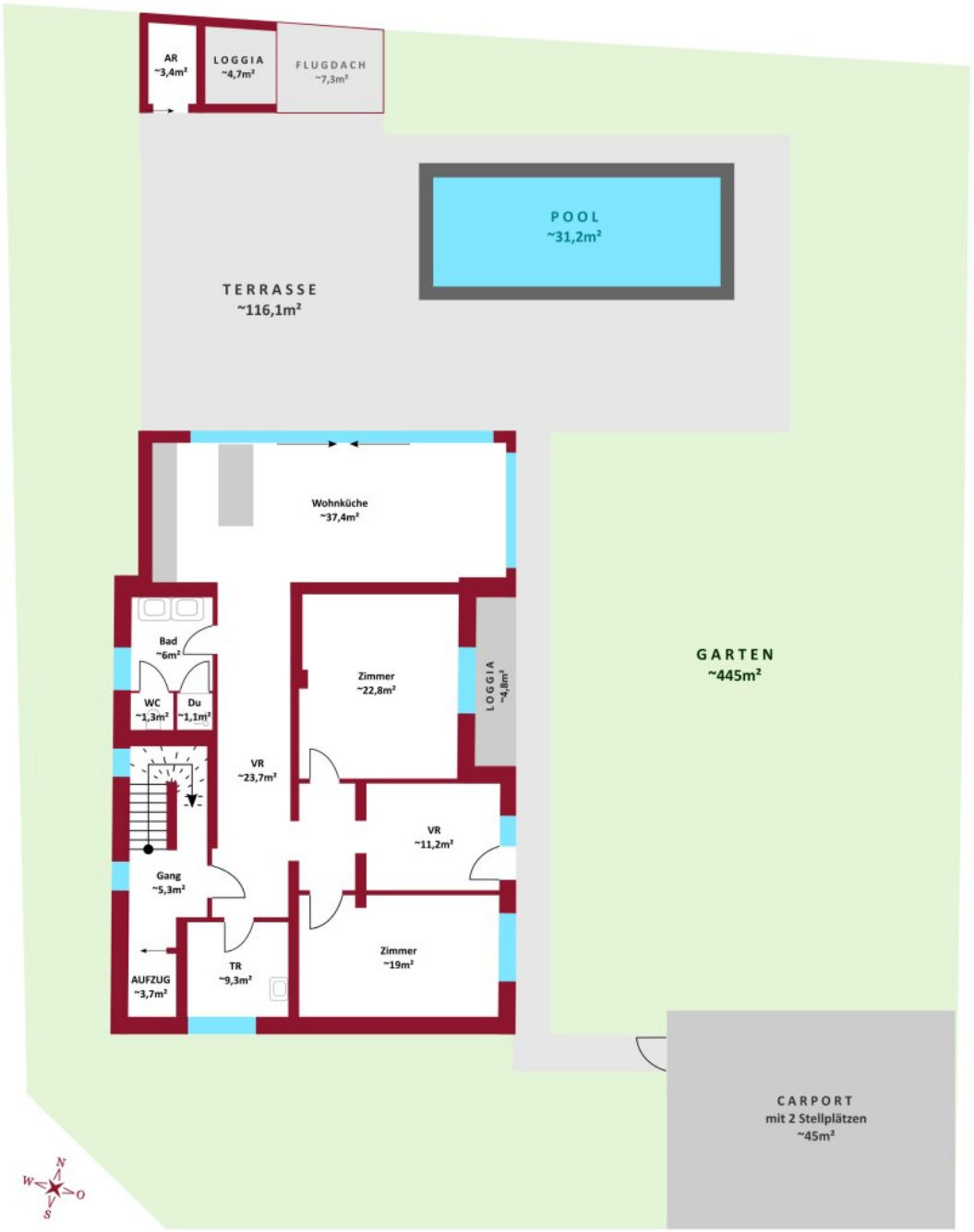


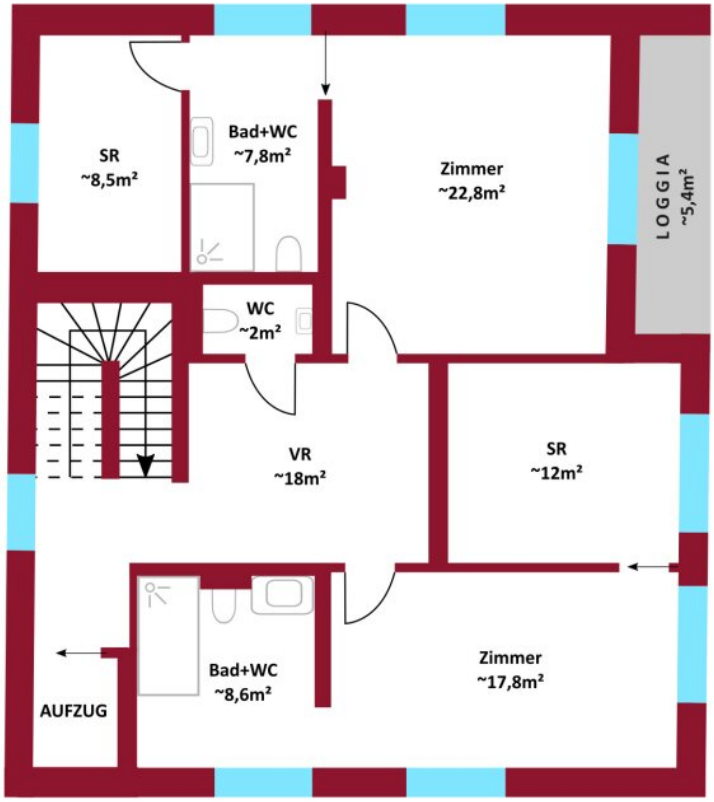

TERRASSE
~118,1m²
POOL
~31,8m²
GARTEN
~480m²
CARPORT


SR
~8,5m²
Bad+WC
~7,8m²
Zimmer
~22,8m²
LOGGIA
~5,4m²
WC
~2m²
VR
~18m²
SR
~12m²
AUFZUG
Bad+WC
~8,6m²
Zimmer
~17,8m²

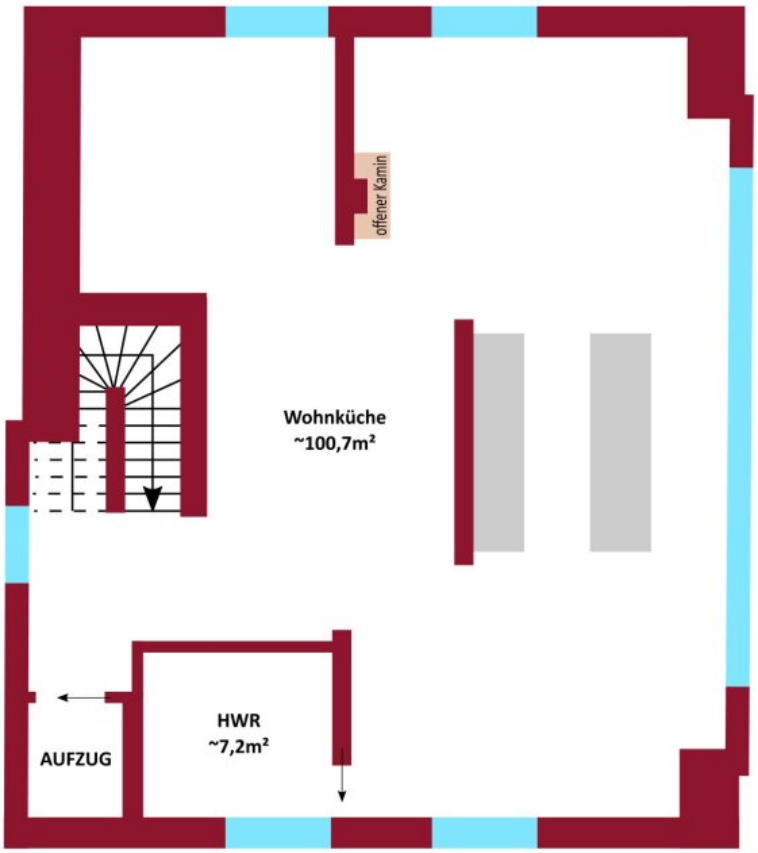

offener Kamin
Wohnküche
~100,7m²
HWR
~7,2m²
AUFZUG

N
W
O
S


AR
~3,4m²
LOGGIA
~4,7m²
FLUGDACH
~7,3m²
POOL
~31,2m²
TERRASSE
~116,1m²
Wohnküche
~37,4m²
Bad
~6m²
WC
~1,3m²
Du
~1,1m²
Zimmer
~22,8m²
LOGGIA
~4,8m²
VR
~23,7m²
VR
~11,2m²
Gang
~5,3m²
AUFZUG
~3,7m²
TR
~9,3m²
Zimmer
~19m²
GARTEN
~445m²
CARPORT
mit 2 Stellplätzen
~45m²
N
W
O
S


SR
~8,5m²
Bad+WC
~7,8m²
Zimmer
~22,8m²
LOGGIA
~5,4m²
WC
~2m²
VR
~18m²
SR
~12m²
Bad+WC
~8,6m²
Zimmer
~17,8m²
AUFZUG

N
W
O
S


offener Kamin
Wohnküche
~100,7m²
HWR
~7,2m²
AUFZUG

N
W
O
S

Objektbeschreibung

Am Ende einer ruhigen Wohnstraße, eingebettet in einen sanft abfallenden Hang, erhebt sich diese außergewöhnliche Villa. Ein Zuhause, das Raum, Licht und Aussicht zu einer fast surrealen Wohnqualität verbindet. Wer hier wohnt, der residiert. Hier lebt man über den Dingen, mit Panoramablick, Designanspruch und kompromissloser technischer Perfektion.

Schon beim Betreten der Liegenschaft spürt man, dass dieses **Haus kein gewöhnliches** ist. Der gepflegte Vorplatz führt direkt und barrierefrei ins Erdgeschoss, die erste von insgesamt **drei durchdacht geplanten Wohnebenen.**

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem weitläufigen Wohnbereich, der nahtlos in eine **moderne "Sommerküche"** übergeht und sich **zum Garten hin öffnet**. **Große Fensterflächen** lassen die Grenzen zwischen Innen und Außen verschwimmen. Der **beheizbare Salzwasserpool** im Garten wird zum natürlichen Mittelpunkt, nicht nur in den heißen Sommermonaten sondern auch in den Übergangszeiten.

Ein zusätzliches Zimmer eignet sich ideal als **Büro**, **Gästezimmer** oder Kinderzimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch ein geschmackvoll gestaltetes **Badezimmer, ein separates WC** sowie Technik- und Hauswirtschaftsraum.

Alle Stockwerke sind bequem und **barrierefrei über den hauseigenen Lift** erreichbar.

Im ersten Obergeschoss befinden sich **zwei private Schlafbereiche**, die jeweils mit einem eigenen **Schrankraum** und einem hochwertigen **Badezimmer** ausgestattet sind. Eines der Zimmer bietet Zugang zu einer ruhigen **Loggia** mit Blick ins Grüne.

Die **oberste Etage** beeindruckt mit einem Raumgefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist. Eine **moderne Designküche** mit **zentraler Kochinsel** bildet das Herzstück dieser Ebene. Von hier aus schweift der Blick beim Kochen und Genießen bis nach Wien. Mit diesem **Ambiente, Flair und Ausblick** kann man alle Gäste beeindrucken. Offen gestaltet, lichtdurchflutet und mit **beeindruckender Raumhöhe** eignet sich dieser Bereich ideal als **Wohnsalon, Atelier oder ganz persönliche Ruhezone**. Ein **offener Kamin** schafft Behaglichkeit und Wohlgefühl nicht nur in der kalten Jahreszeit.

Technisch lässt das Haus keine Wünsche offen. Die Beheizung erfolgt mittels **moderner Luftwärmepumpe** über **Fußbodenheizung**. Im Dachgeschoss sorgt eine **Deckenkühlung** für angenehme Temperaturen selbst an heißen Sommertagen. Eine **Photovoltaikanlage** mit einem ausgeklügelten **Energiespeichersystem** stehen für Effizienz und zeitgemäßen Wohnkomfort. Wohnen auf höchstem Niveau mit **extrem niedrigen Betriebskosten**!

Zwei überdachte Stellplätze im Carport bieten bequemes Parken direkt am Grundstück.

Ich, Alexander Ringsmuth, stehe Ihnen sehr gerne für Fragen und Besichtigungswünsche zur Verfügung!

Kontakt unter +43676/842 055 100 bzw. office@ringsmuth.at

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <4.500m
Universität <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap