

## **Beeindruckende Villa mit gepflegtem Garten und Pool als Investment**



**Objektnummer: 4949**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	304,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	454,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	4.250,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	150,09 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,53
<b>Kaufpreis:</b>	3.000.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Kiedl**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26



























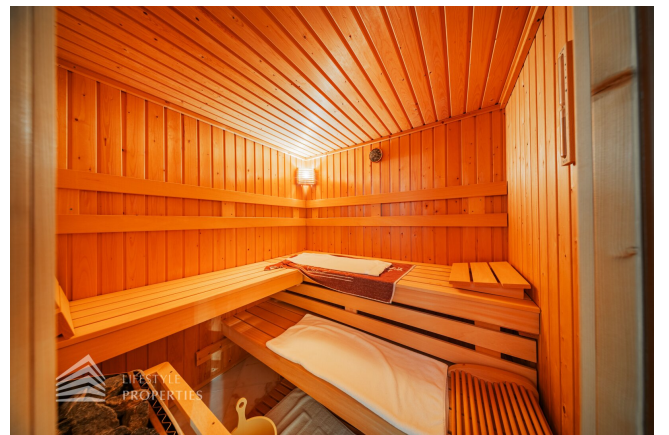






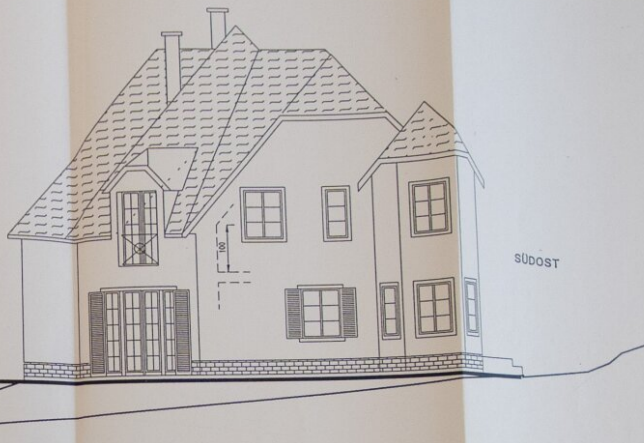




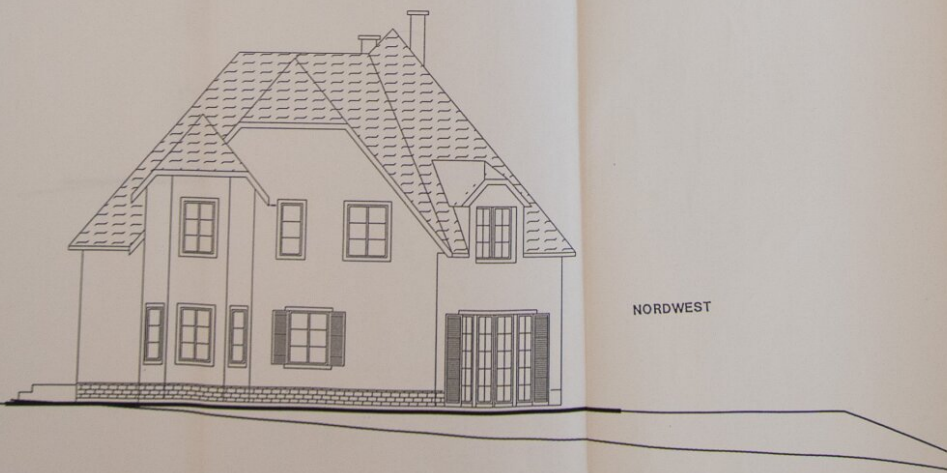




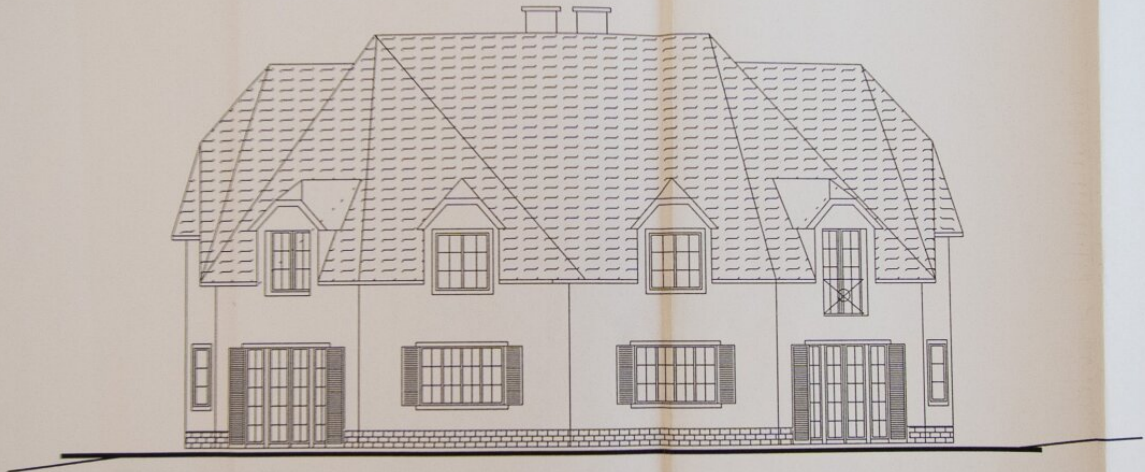


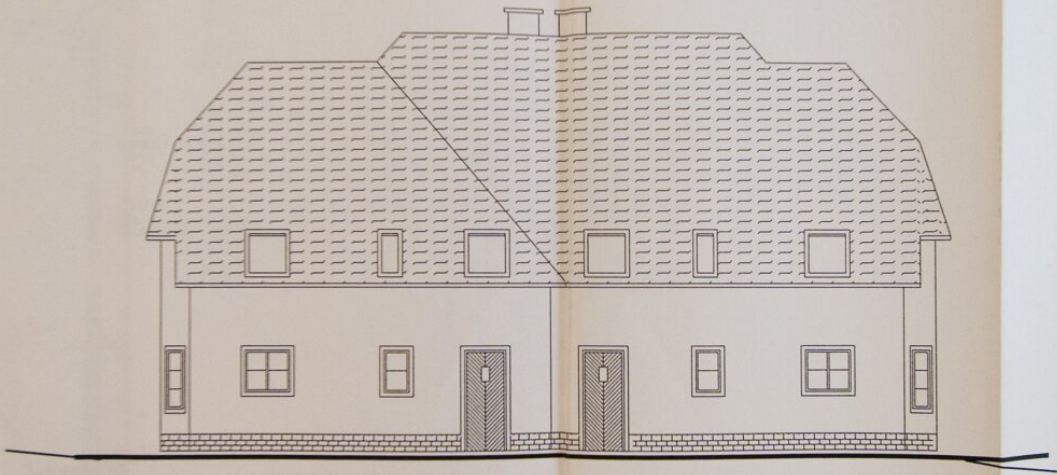


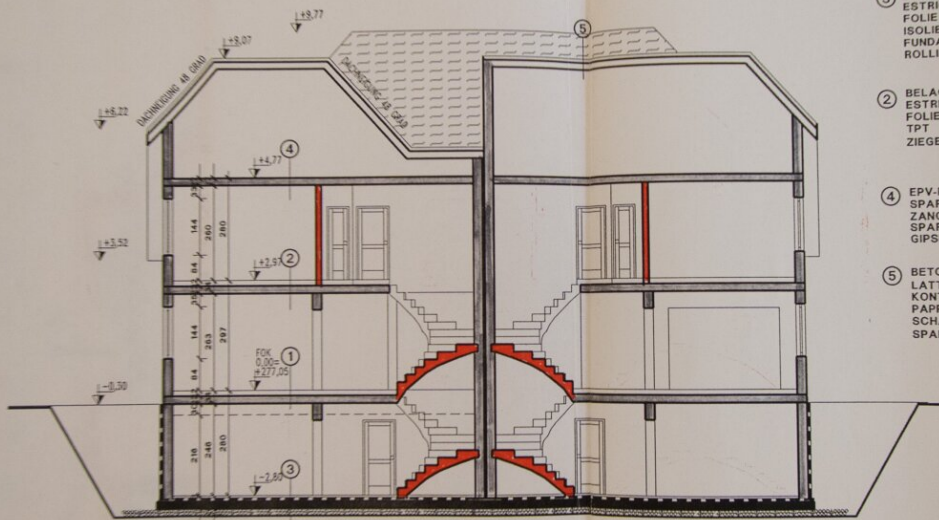
SÜDOST



NORDWEST

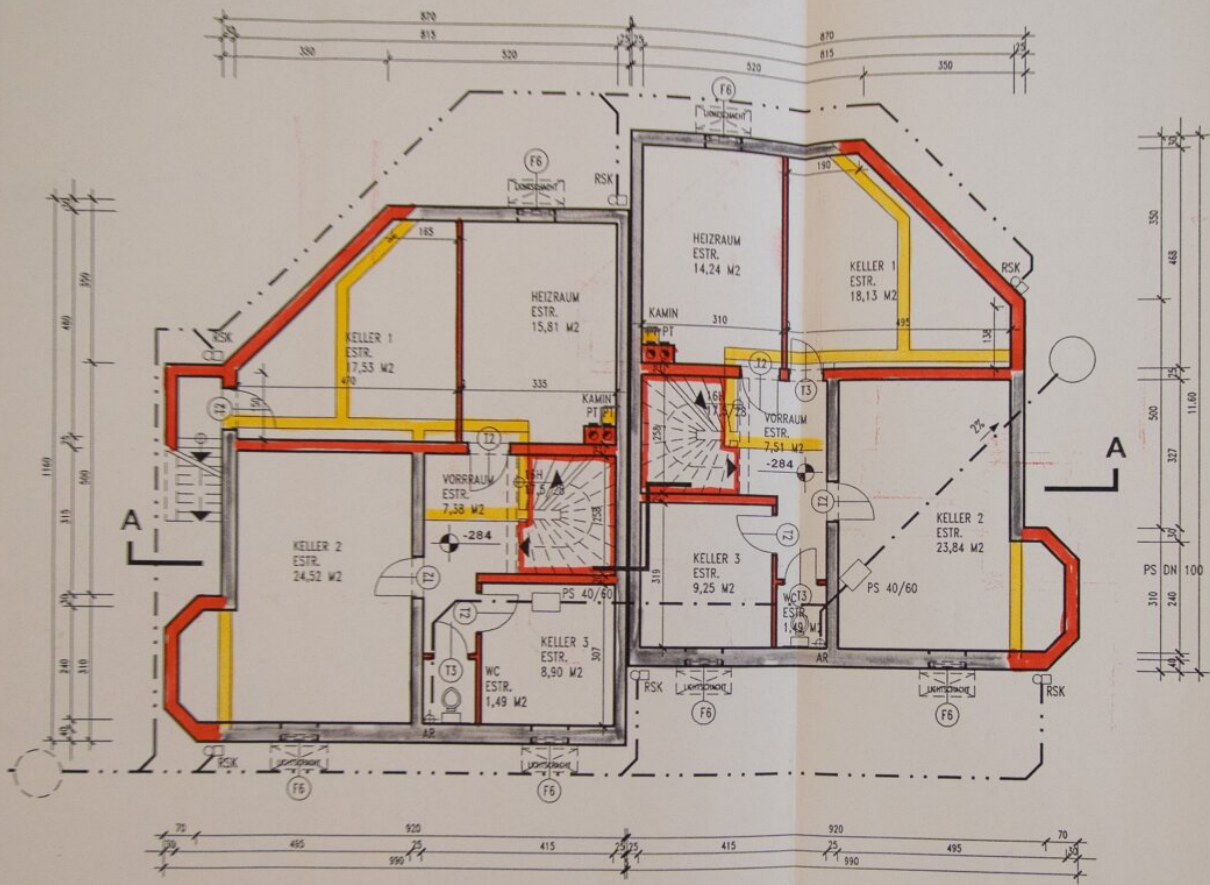


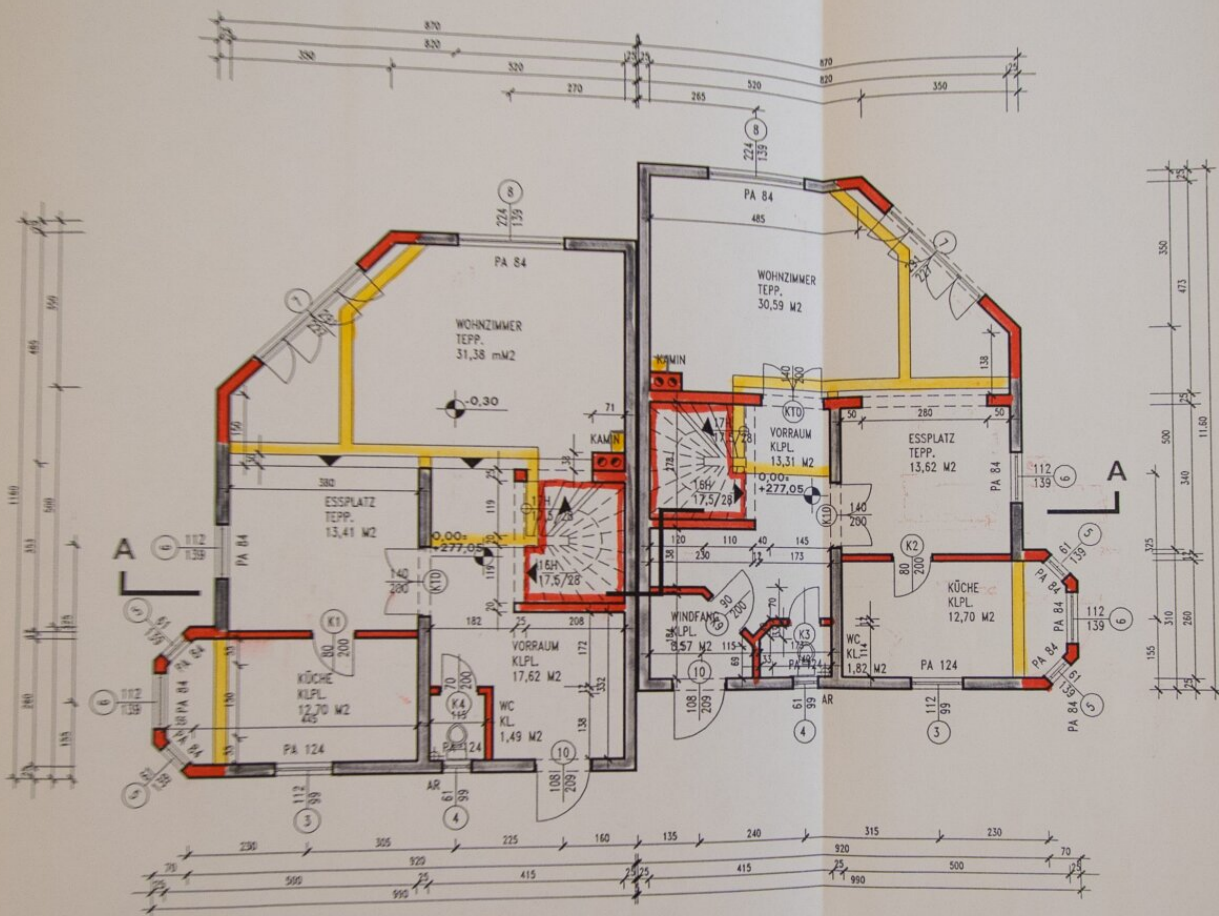


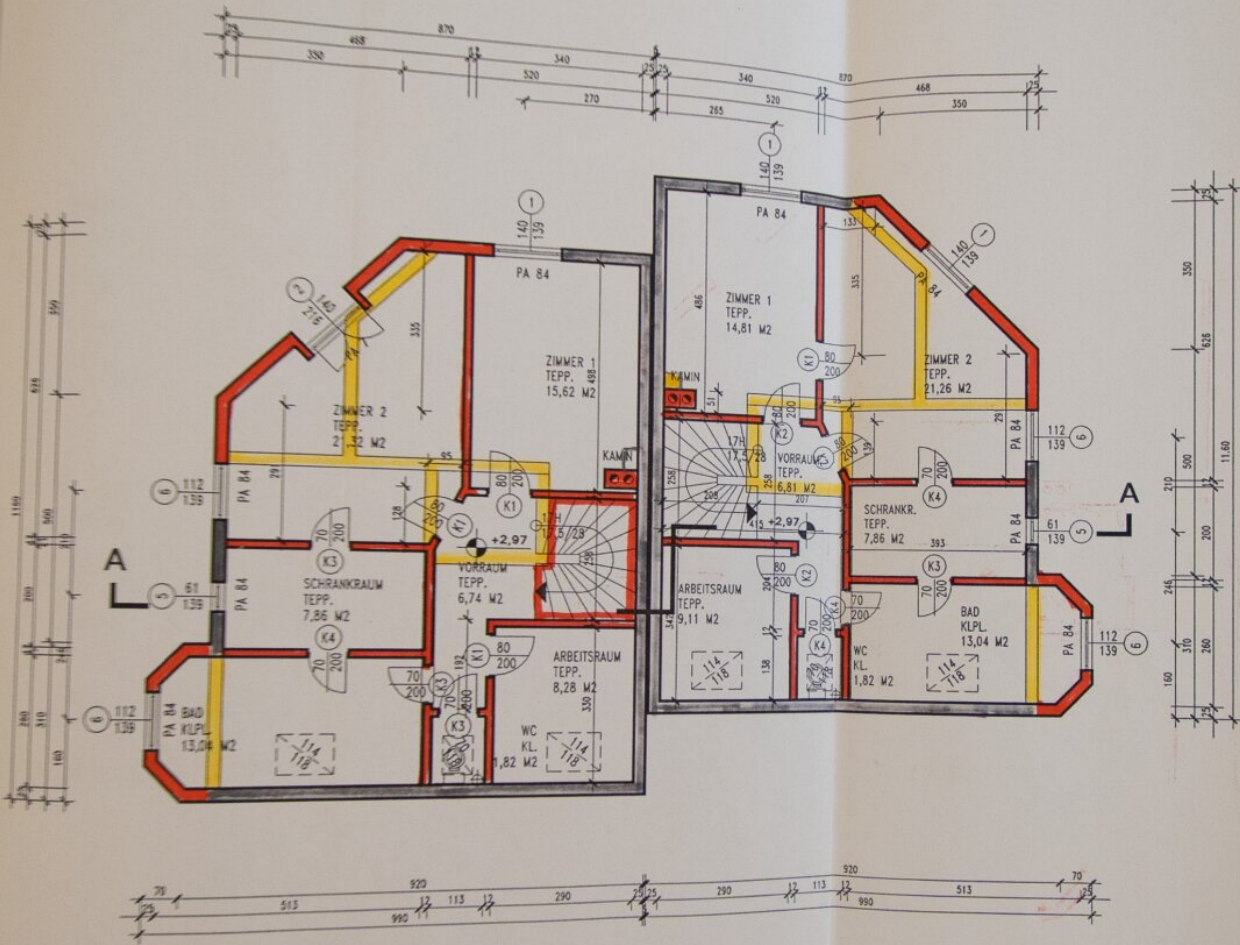


**LEGENDE:**

- ① BELAG 2.0 cm  
ESTRICH 6.0 cm  
FOLIE TDP 3.0 cm  
POLYSTYROL 3.0 cm  
HOHLBLENDECKE 18.0 cm
- ② BELAG 2.0 cm  
ESTRICH 5.0 cm  
FOLIE TPT 5.0 cm  
ZIEGELDECKE 22.0 cm
- ③ BELAG 2.0 cm  
ESTRICH 5.0 cm  
FOLIE ISOLIERUNG 1.0 cm  
FUNDAMENTPLATTE 25.0 cm  
ROLLIERUNG 19.0 cm
- ④ EPV-PLATTEN 3.5 cm  
SPARSCHALUNG 2.0 cm  
ZANGENWÄRMED.) 16.0 cm  
SPARSCHALUNG 2.0 cm  
GIPSKARTONPL. 3.0 cm
- ⑤ BETONDACHSTEIN 3.0 cm  
LATTUNG 5/3 3.0 cm  
KONTERLATTUNG 5/3 3.0 cm  
FAPPE 1.8 cm  
SCHALUNG SPARREN 18.0 cm









## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine Villa mit einem ca. 4 250 m<sup>2</sup> großen Garten mit Swimmingpool in Bestlage in der Hinterbrühl. **Die Verkäuferin hat das Wohnrecht auf Lebenszeit.**

Die Villa hat eine Wohnfläche von ca. 304,20 m<sup>2</sup> und verfügt über zwei Eingänge, da das Objekt derzeit in zwei Wohneinheiten aufgeteilt ist.

Beim Betreten der Villa befindet man sich direkt im Vorraum, diese mit einer großzügigen Garderobe und einen Windfang aus Glas ausgestattet ist. Rechts vom Eingang befindet sich die Toilette. Durch die Glastüre erreicht man den Essplatz und den exklusiven Wohnbereich mit seiner faszinierenden Ausstattung und den offenen Kamin, dieser durch zwei Stufen, mit edlen Säulen verbunden ist und durch die vielen Glasfronten und den Türen zur Terrasse mit viel Tageslicht durchflutet ist.

Links vom Esszimmer gelangt man in die vollausgestattete Küche, diese über viel Stauraum verfügt und mit einer schönen Essecke ausgestattet ist. Über eine Holzterasse gelangt man in den oberen Bereich des Hauses, wo sich die offene Galerie befindet. Von dort erreicht man das elegante Badezimmer, dieses mit einer Badewanne mit Massagedüsen, einen Waschtisch aus Marmor, einer Toilette und mit weißen Möbel vom Tischler ausgestattet ist. Rechts vom Badezimmer gelangt man in das klimatisierte Schlafzimmer, ausgestattet mit einen exklusiven Mobiliar und einen Balkon, wo man den herrlichen Garten beim Aufstehen betrachten kann. Neben dem Schlafzimmer befindet sich ein weiteres Zimmer, dieses sich als Arbeitszimmer oder Kinderzimmer eignet.

Des Weiteren verfügt die Villa über einen Wohnkeller, wo sich das Gästezimmer und der Wellnessbereich befindet. Ausgestattet mit einer finnischen Sauna und ein Kältebecken, einer Dusche, einen Waschbecken und einer separaten Toilette. Nebenan erreicht man den Wirtschaftsraum und Technikraum.

Beim Betreten des rechten Teil des Hauses befindet man sich direkt im Vorraum, diese mit einer großzügigen Garderobe ausgestattet ist. Rechts vom Eingang befindet sich die Toilette. Vom Vorraum erreicht man den Esszimmer, dieses mit einen schönen Esstisch mit eleganten Stühlen ausgestattet ist. Verbunden ist das Esszimmer mit dem großzügigen Wohnzimmer,

dieses genug Platz für eine Couchlandschaft und über einen Schwedenofen verfügt. Sowohl vom Esszimmer als auch vom Wohnzimmer gelangt man auf die beeindruckende Terrasse mit Zugang in den gepflegten Garten. Nebenan vom Esszimmer befindet sich die vollausgestattete Küche, diese über viel Stauraum verfügt und mit einer Essecke ausgestattet ist. Die gesamten Räume sind durch ihre großen Fenster und Türen mit viel Tageslicht durchflutet.

Über eine Holztreppe gelangt man in den oberen Bereich des Hauses, wo sich die offene Galerie befindet. Von dort erreicht man das elegante Badezimmer, dieses mit einer Badewanne, einen Waschtisch aus Marmor, einer Toilette und mit weißen Möbel vom Tischler ausgestattet ist. Rechts vom Badezimmer gelangt man in das großzügige Schlafzimmer, ausgestattet mit einem Balkon, wo man den herrlichen Garten beim Aufstehen betrachten kann. Neben dem Schlafzimmer befindet sich ein weiteres Zimmer, dieses sich als Arbeitszimmer oder Kinderzimmer eignet.

Des Weiteren verfügt der Teil des Hauses über einen Wohnkeller, wo sich das Gästezimmer befindet. Ausgestattet mit einer Dusche, einen Waschbecken und einer separaten Toilette. Nebenan erreicht man den Wirtschaftsraum und Technikraum.

Auf der rechten Seite des Gebäudes gelangt man über einen Seiteneingang in die ca. 50 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung, diese im Kaufpreis enthalten ist.

Von der großzügigen Terrasse, ausgestattet mit einer großflächigen Markise gelangt man sowohl zum Pool als auch in den gepflegten Garten. Im Garten befindet sich ein Biotop und ein Häuschen zum Verstauen der Liegen mit einem Liegeplatz. Des Weiteren wird der Garten mit Laternen beleuchtet und die Wiese mit seinen schönen Sträuchern elektrisch bewässert. Vor dem Haus ist genügend Platz für einige Autos.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem beeindruckenden Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Christian Kiedl

national - Tel: [0664 336 0836](tel:06643360836)

international - Tel: [+43 664 336 0836](tel:+436643360836)

e-mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <2.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap