

Exklusive Architekten-Villa in Bestlage von Brunn am Gebirge



Drohne-Nacht-Haus

Objektnummer: 1751/107

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	2010
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	269,26 m ²
Nutzfläche:	419,45 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	4
Stellplätze:	2
Garten:	1.052,00 m ²
Keller:	150,19 m ²
Heizwärmebedarf:	C 84,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	2.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

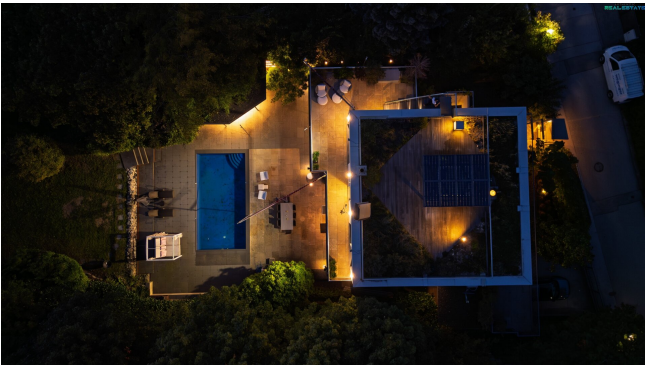
81.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



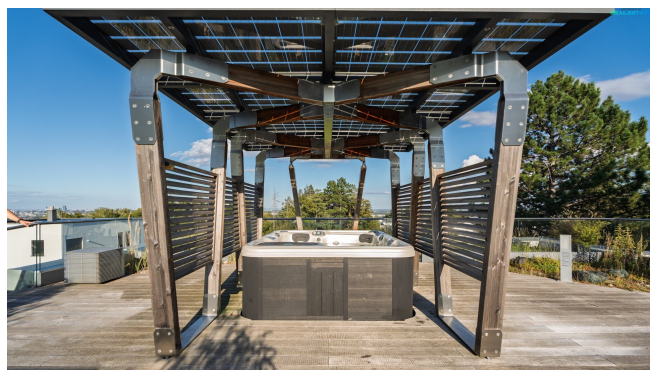
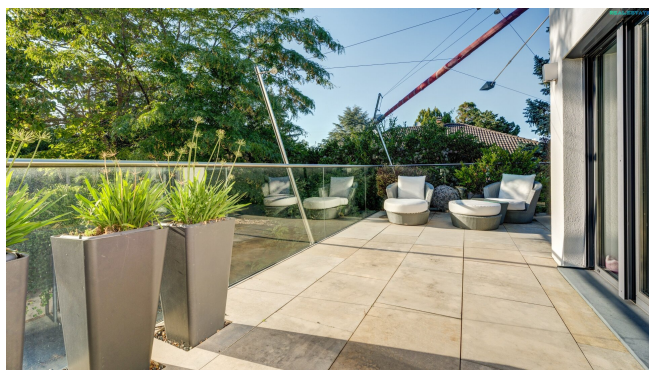
Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG

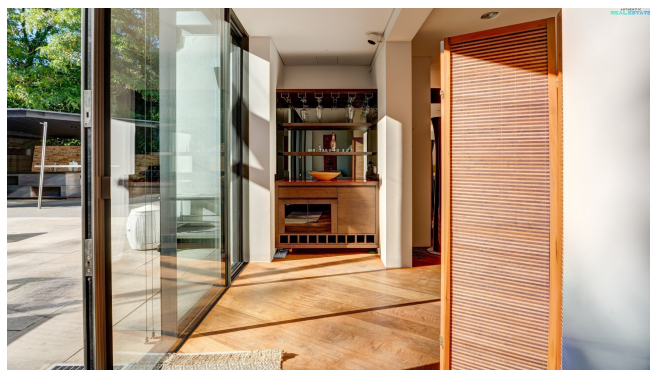


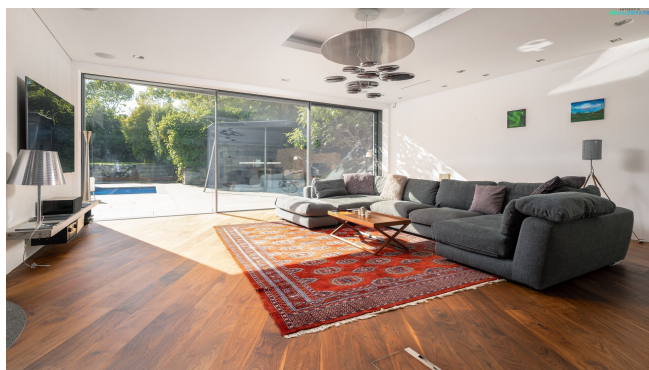






















AUTHEN7IC
REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Villa vereint modernes Design, großzügige Raumgestaltung und luxuriöse Ausstattung auf höchstem Niveau. 2010 in Ziegelmassivbauweise von einem Architekten geplant, bietet sie eine Gesamtwohnnutzfläche von ca. 420 m² auf einem beeindruckenden Grundstück von 1.255 m², davon rund 1.052 m² Gartenfläche.

Ein Zuhause für höchste Ansprüche – mit unvergleichlichem Wienblick, modernster Technik und edelster Ausstattung.

Ein kurzes Video zur Liegenschaft finden Sie unter folgendem Link:

<https://youtube.com/shorts/IWTICU90FB4?si=asgmURXjKf9AXAAo>

Raumaufteilung

- **Kellergeschoss (ca. 150 m²):** Zwei Schlafzimmer, Garderobe, Technikraum, großzügiger Wellnessbereich mit Sauna & Dusche sowie Platz für Fitnessgeräte.
- **Erdgeschoss (ca. 158 m²):** Großzügiger Empfangsbereich, Garderobe, Gäste-WC, riesiges nach Süden ausgerichtetes Wohnzimmer mit Essbereich, elektrischen Panorama-Fensterfronten, schwebendem Kamin und offener Luxusküche.
- **Obergeschoss (ca. 111 m²):** Drei Schlafzimmer, zwei edle Bäder mit Regenduschen & TV-Spiegeln, direkter Zugang zu **zwei großzügigen Terrassen** und weiterführend auf die Dachterrasse.
- **Dachterrasse:** Whirlpool, Wienblick, Sonnenflächen, Photovoltaikpaneele.

Highlights im Überblick

Diese Villa setzt neue Maßstäbe für luxuriöses Wohnen – jedes Detail ist auf Exklusivität, Komfort und Lebensqualität abgestimmt:

- **Weitläufiger Garten** mit über 1.000 m² Grünfläche, präzise gestaltet und abends durch eine vollintegrierte Garten- und Pflanzenbeleuchtung stimmungsvoll in Szene gesetzt
- **Eleganter Outdoor-Bereich** mit 32 m² Pool, hochwertiger Outdoorküche, separatem Weinkeller, Holzhütte, Außendusche, Feuerstelle, elektrischen Sonnensegeln und feinsten Wasserdüsen, die in heißen Sommern kühle Wasserbrisen zaubern

- **Dachterrasse mit Whirlpool** und spektakulärem Wienblick – ein unvergleichbarer Platz für Entspannung oder exklusive Feierlichkeiten
- **GIRA Smart Home System** mit mehreren Bedienstellen, das Licht, Temperatur, Beschattung und Sicherheit komfortabel steuert
- **Integriertes Sonos-System** mit Bowers & Wilkins Lautsprechern im gesamten Haus und Garten für perfekten Klanggenuss auf höchstem Niveau
- **Edle Materialien** wie Nussbaumparkett, feinste Fliesen und maßgefertigte Tischlermöbel prägen das exklusive Wohnambiente
- **Luxusküche** mit modernsten Geräten, Arbeitsplatte aus Muschelkalk und Highlights wie einem Tepanyaki-Feld – ideal für kulinarische Entfaltung auf höchstem Niveau
- **Wohnkomfort pur:** Elektrische Panorama-Fensterfronten, schwebender Kamin, Fußbodenheizung, Deckenkühlung & Klimaanlage via Luftwärmepumpe
- **Sicherheitsfeatures** wie Fingerprint-Zutrittssystem und mehrere Safes
- **Wellnessbereich** im Untergeschoss mit Sauna, Dusche und Fitnessmöglichkeiten

Lage & Infrastruktur

Die Villa liegt in **absoluter Bestlage von Brunn am Gebirge**, einer der begehrtesten Wohngegenden im Süden Wiens. Hier verbinden sich Ruhe, Natur und Privatsphäre mit perfekter Infrastruktur:

- Wien in wenigen Minuten erreichbar (öffentlich & individuell)
- Top-Anbindung durch Schnellbahn, Buslinien sowie Autobahnnähe (A2, A21)
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen & Kindergärten in unmittelbarer Umgebung
- Vielfältige Freizeitangebote wie Weinberge, Heurige, Sportanlagen und Naturerholungsgebiete

Fazit

Diese Architektenvilla ist eine **absolute Ausnahmeimmobilie**, die in ihrer Kombination aus Größe, Ausstattung, Technik und Lage nur äußerst selten auf den Markt kommt. Ein perfektes

Zuhause für Familien oder Paare, die das Besondere suchen – modern, luxuriös und mit unvergleichlichem Wohngefühl.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <4.000m
Universität <9.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap