Exklusiver Villentraum in der Hinterbrühl - Eleganz trifft atemberaubende Aussicht



Objektnummer: 21282

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus Land: Österreich

PLZ/Ort: 2371 Hinterbrühl

Baujahr:2025Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:182,95 m²Nutzfläche:406,22 m²

 Zimmer:
 6

 Bäder:
 3

 WC:
 4

 Balkone:
 1

 Terrassen:
 1

 Stellplätze:
 2

Garten: 124,79 m²

Heizwärmebedarf: B 32,30 kWh / m² * a

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7 1010 Wien























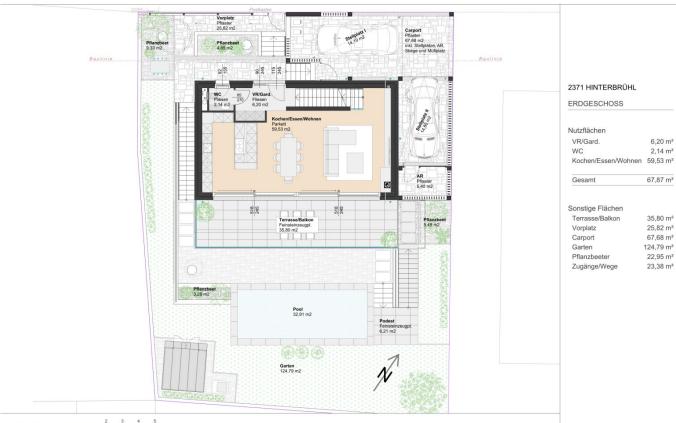


 $3SI^{\frac{1}{MAKLER}}$

a. 4 5

nstand des Vertrags und dienen nur als Vorschlag, Boden- und Wandheläge, Eiektro, Sanitär und sonstige Ausstattungen lauf gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und 1 uturch die Poliepinaung geringfligig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbein verwendbar - Naturmaße und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbein verwendbar - Naturmaße sängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis.

Planstand: 03.10.2024



 $3SI^{\frac{1}{MAKLER}}$

a. 4 5

nstand des Vertrags und dienen nur als Vorschlag, Boden- und Wandheläge, Eiektro, Sanitär und sonstige Ausstattungen lauf gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und 1 uturch die Poliepinaung geringfligig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbein verwendbar - Naturmaße und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbein verwendbar - Naturmaße sängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis.

Planstand: 03.10.2024



 $3SI^{\frac{1}{MAKLER}}$

a. 4 5

nstand des Vertrags und dienen nur als Vorschlag, Boden- und Wandbeläge, Eiektro, Sanitär und sonstige Ausstattungen lauf gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und 1 uturch die Poliepinaung geringfligig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbein verwendbar - Naturmaße und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbein verwendbar - Naturmaße sängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis.

Planstand: 03.10.2024

Objektbeschreibung

Villa "Hoch18" – Exklusivität in der Hinterbrühl

Inmitten der erlesensten Wohnlagen, umgeben von prachtvollen Villen und idyllischer Natur, entsteht mit "Hoch18" ein architektonisches Meisterwerk, das modernen Luxus und zeitlose Eleganz vereint. Die privilegierte Höhenlage eröffnet einen unvergleichlichen Panoramablick über die malerischen Wälder – ein Schauspiel, das Ruhe, Inspiration und Exklusivität gleichermaßen schenkt.

Architektur & Außenbereiche

Die Villa überzeugt durch klare Linien und eine hochwertige Bauweise, die Eleganz und Beständigkeit verbindet. Der repräsentative Vorgarten, moderne Pflanzbeete und zwei Autoabstellplätze bilden den stilvollen Auftakt zu dieser besonderen Residenz.

- Hochwertige Massivbauweise
- Alucobond-Fassadenelemente, Sichtbetondetails & Glasgeländer
- Outdoor-Oase mit Terrasse, Balkon, Garten und Luxus-Edelstahlpool von Polytherm (Beleuchtung & integrierte Abdeckung)

Wohnkomfort & Ausstattung

Im Inneren verbindet sich zeitgenössisches Design mit kompromissloser Qualität. Die großzügigen, lichtdurchfluteten Räume erstrecken sich über drei Ebenen und bieten ein Wohngefühl der Extraklasse.

- 182 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
- 6 Zimmer mit offenen, eleganten Grundrissen
- Designküche von Eggersmann mit Geräten von Gaggenau, Miele & Liebherr

- Edle Materialien:
 - Parkettböden von Weitzer
 - Großformatige Designer-Keramikfliesen
 - Hochwertige Sanitärkeramik

Technik & Nachhaltigkeit

Die Villa erfüllt höchste Ansprüche an Komfort, Funktionalität und Energieeffizienz.

- Fußbodenheizung auf allen Ebenen
- Elektrische Raffstores
- Intelligentes Smart-Home-System
- Effiziente Wärmepumpentechnologie
- Ökoeffizientes Niedrigenergiehaus (HWB: 32,3 kWh/m²a, Klasse B

Lage & Lebensqualität

Die Hinterbrühl vereint Natur, Kultur und hervorragende Infrastruktur. Die Nähe zu Kindergarten, Nahversorgern und Freizeitangeboten macht diese Lage zu einem idealen Lebensmittelpunkt.

• Höhenlage mit traumhaftem Panoramablick

- Umgeben von Römerwald und Husarentempel Natur & Kultur vor der Haustüre
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Wandern, Radfahren, Natur genießen
- Alltag leicht gemacht: Kindergarten und Nahversorgung in direkter N\u00e4he

Ihr Weg zur Traumvilla

"Hoch18" wird **schlüsselfertig** übergeben, mit der Möglichkeit, bei der Bemusterung aus erlesenen Materialien und Farbkonzepten zu wählen. So entsteht ein Zuhause, das in jedem Detail Ihre Handschrift trägt – exklusiv, elegant und unvergleichlich.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an eine noch zu nennende Kanzlei.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <500m Klinik <3.500m Apotheke <1.000m Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Höhere Schule <4.000m Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m U-Bahn <7.000m Straßenbahn <5.500m Bahnhof <4.000m Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap