

Haus Monteluce – Mediterranes Wohnen am Rande Wiens!



Objektnummer: 4356/327

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2000
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	429,00 m ²
Nutzfläche:	492,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	800,00 m ²
Keller:	11,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Betriebskosten:	320,00 €
Heizkosten:	500,00 €
Provisionsangabe:	
	63.000,00 € inkl. 20% USt.

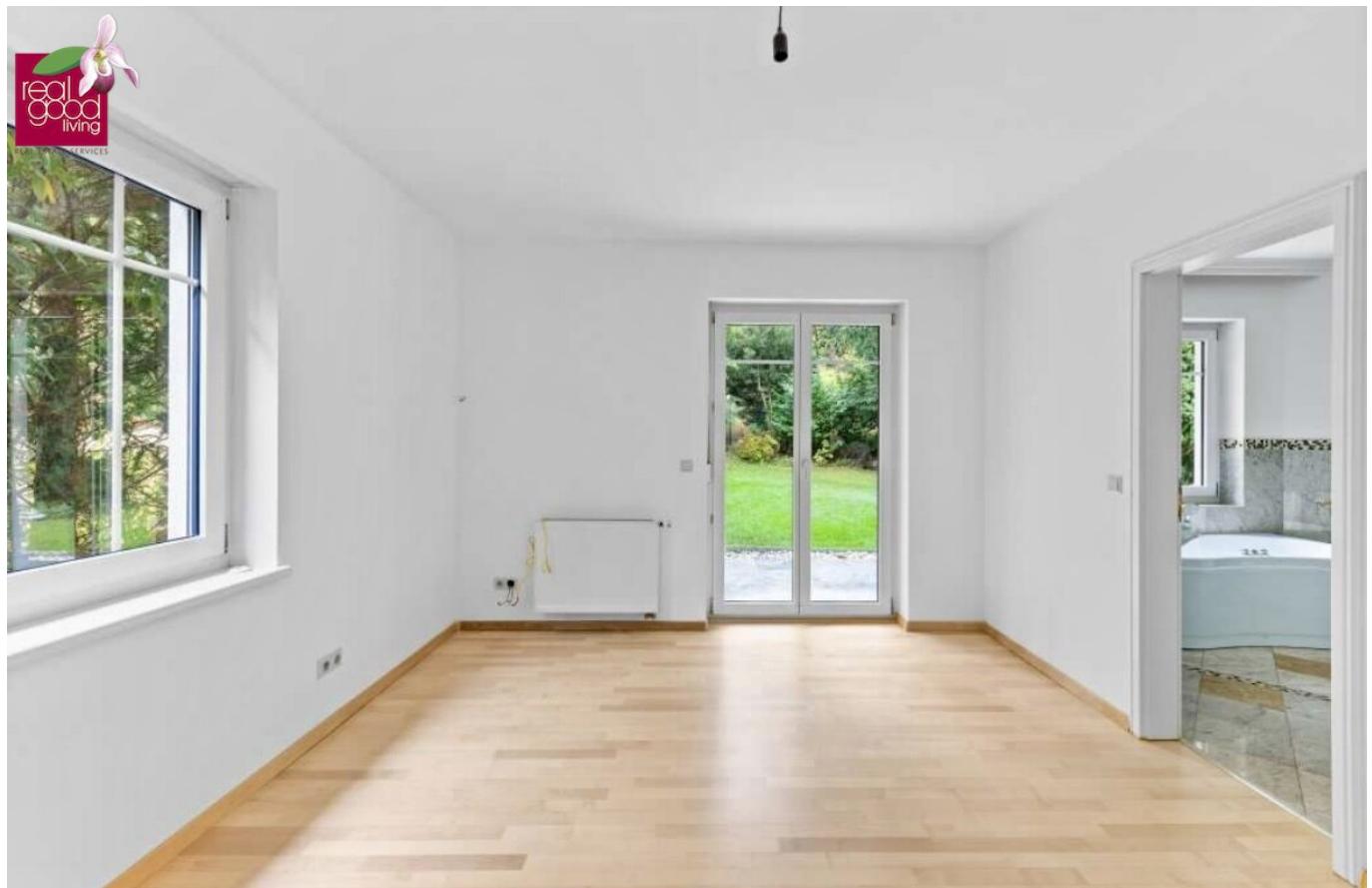
Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni





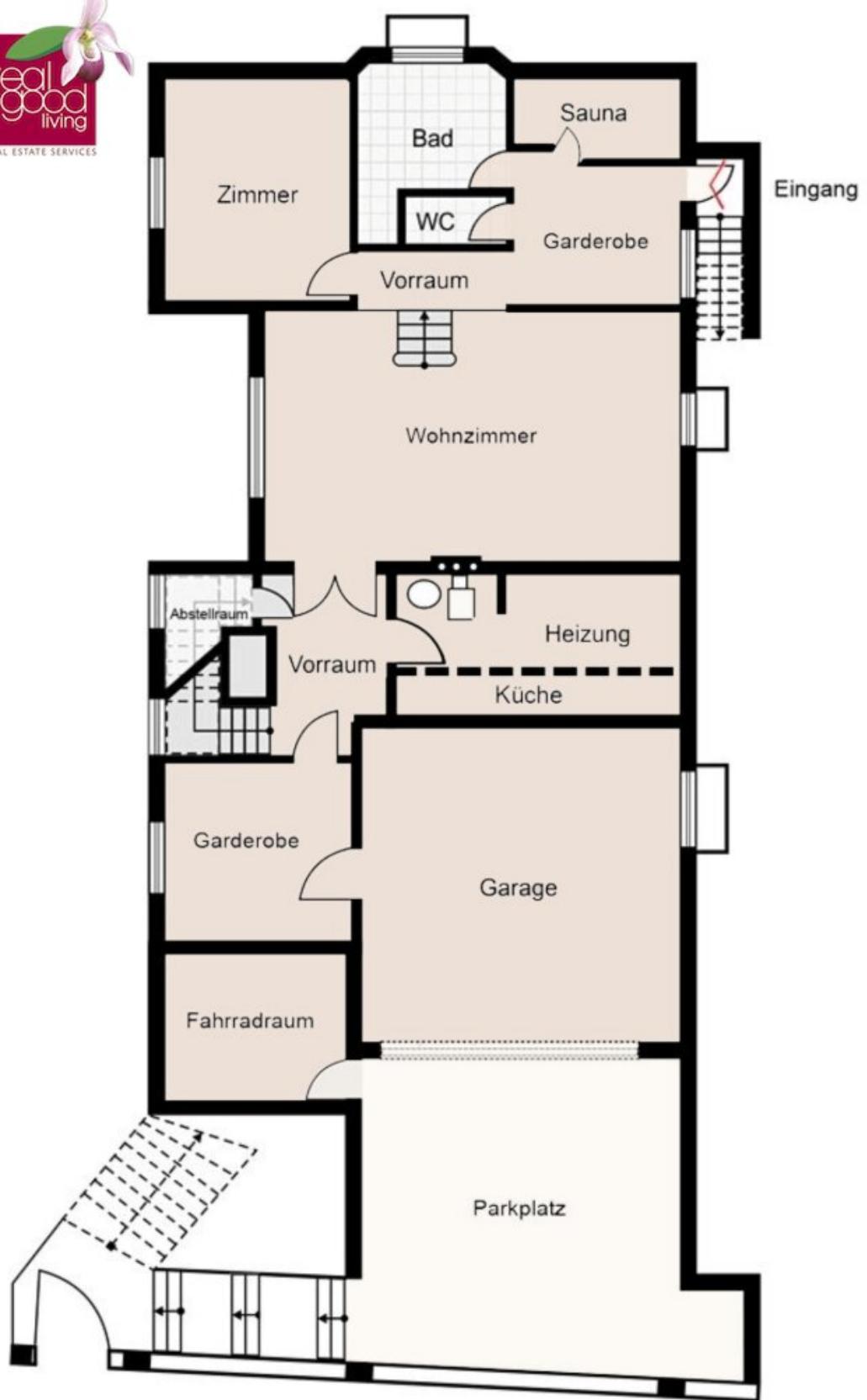




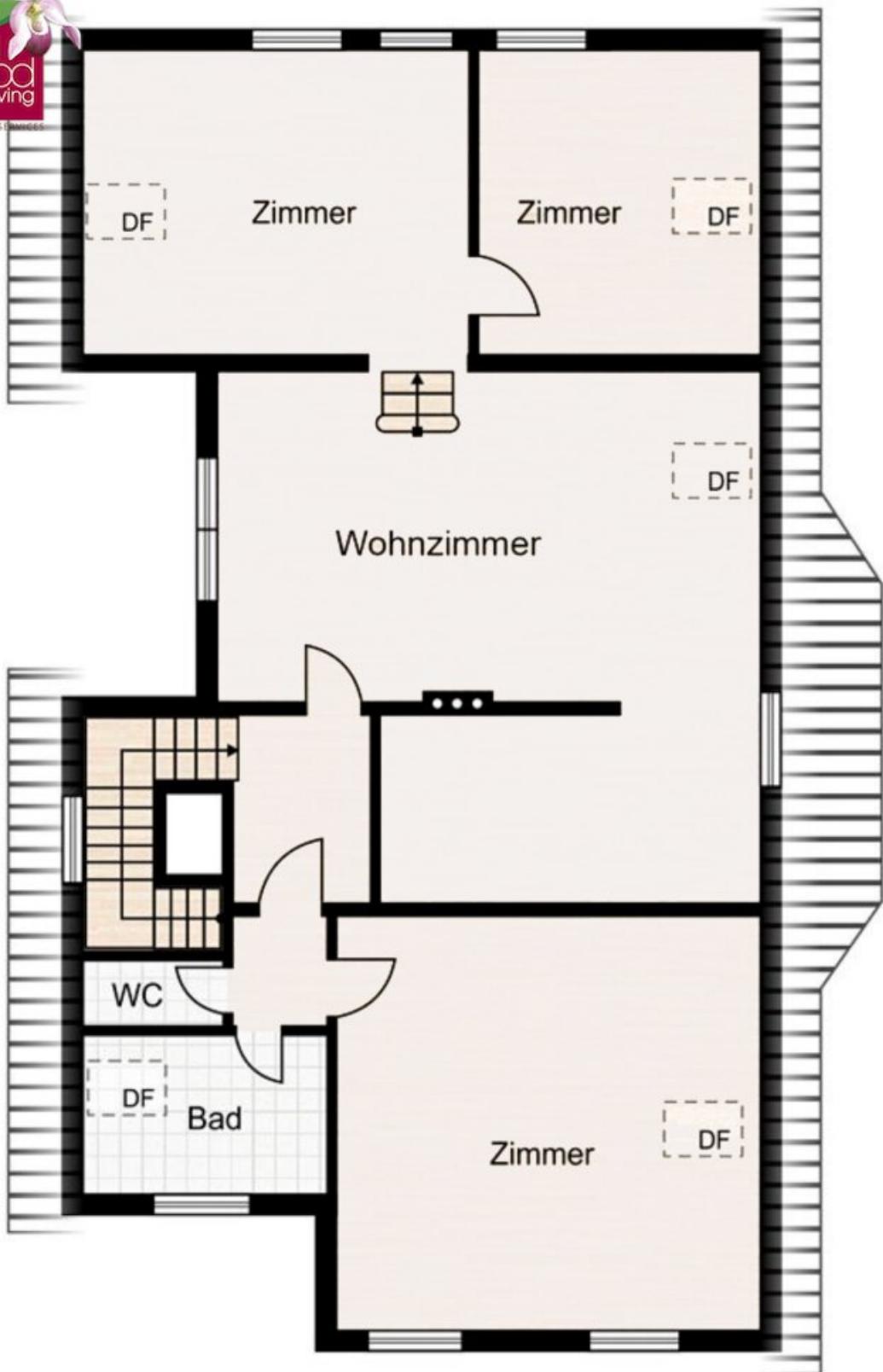












Objektbeschreibung

Monteluce – Ein Haus, das man betreten muss, um es zu verstehen

In einer der exklusivsten Lagen der Hinterbrühl wartet eine Villa, die man nicht einfach beschreibt – man muss sie erleben. Auf 1.000 m² Grundstück entfaltet sich ein mediterranes Refugium voller Licht, Luft und Aussicht, das Ruhe, Privatsphäre und Stil in unnachahmlicher Harmonie vereint. Rund 430 m² Wohnfläche auf drei Ebenen bieten Raum für Leben, Rückzug und Kreativität: Lichtdurchflutete Räume, Ahornvollholzparkett mit Fußbodenheizung, eine Küche, die zum Experimentieren einlädt, und ein Kamin, der Wärme und Atmosphäre auf eine neue Ebene hebt. Überdachte Terrassen und ein Pooldeck, das sich in die Landschaft zu schieben scheint, schaffen ein Gefühl von Freiheit und Geborgenheit zugleich.

Jede Ebene erzählt ihre eigene Geschichte: ein Schlafzimmer mit Wellnessbad, separate Wohneinheit, Sauna und Massagebereich, ein Atelier- oder Gästebereich mit beeindruckender Deckenhöhe – und doch bleibt genug Platz für Überraschungen, die man nur vor Ort entdeckt. Ein vorbereiteter Liftschacht eröffnet weitere Optionen, während außenliegende, bruchsichere Rollläden Sicherheit und Klimakomfort garantieren.

Der Garten ist mehr als Grün: verwunschene Rückzugsorte, üppige Bepflanzung, stimmungsvolle Details. Ein Ort, an dem jeder Schritt neue Perspektiven eröffnet, jeder Blick neue Weite verspricht. Der überdachte Überlaufpool wartet auf kreative Hände – ein Raum voller Möglichkeiten und Atmosphäre.

Monteluce gibt nur vor Ort seine Geheimnisse preis. Wer neugierig ist, muss eintreten – ein Termin ist mehr als ein Besuch, es ist ein Erlebnis.

Objektdetails

- Grundstück 1000m²
- Baujahr 2000, letzter Renovierung 2023
- Bauweise Ziegelmassiv Wienerberger, Satteldach
- Ca. 430 m² Wohnfläche | Ca. 200 m² Terrassen | 3 Ebenen
- 6 Schlafzimmer | 3 Wohnzimmer | 4 Bäder | 5 WCs
- Vollholzküche/Granit mit Miele-Geräten

- Gas Heizung, Radiatoren und Fussbodenheizung
- Warmwasser über Solar
- Kamin mit Heiz- und Kachelofenfunktion
- HWB 78 C, IGEE 1.00 B
- Vollholzküche/Granit mit Miele-Geräten
- Überdachter (Flett) Pool (Beschichtung sanierungsbedürftig)
- Sauna, Massage-/Whirlpoolraum, Partyraum
- Wirtschaftsküche
- 200 m² Granitgelämmmt 60x60 (2018)
- Marmorböden im EG, Feinsteinzeug im UG
- Werkstatt mit Starkstrom
- Alarmanlage & Kameraüberwachung
- Lift (Schacht) vorbereitet
- Doppelgarage mit Ölabscheider und Starkstromanschluss
- Wasser Entkalkungssystem
- Außenrollo – temperatur- und bruchsicher
- Sofort beziehbar, teilmöbliert
- Nicht in der „Gipszone“ laut geologischem Gutachten
- Belletage mit Cathedral Ceiling, Küchenschluss, Bad und WC

Raumaufteilung & Nutzungsmöglichkeiten

• Oberes Erdgeschoss

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Küche mit Miele-Geräten
- Schlafzimmer mit Wellnessbad
- 2 zusätzliche Zimmer mit Bad und WC (Kinder/Gäste)
- Überdachte Terrasse, Tresor

• **Untergeschoss**

- Separate Wohneinheit mit Eingang, Küche, Bad und WC
- Sauna, Massage-/Behandlungsraum mit Whirlpoolanschluß
- Partyraum(Wohnzimmer, Lager- und Technikräume
- Werkstatt mit Starkstrom

• **Bellage mit Cathedral Ceiling**

- Repräsentativer, heller Wohnbereich mit eindrucksvoller Raumhöhe
- Küchenschluss, Bad und WC
- Wohnzimmer und Schlafzimmer/ Office
- Ideal als Arbeits-, Gäste- oder Atelierbereich mit Panoramablick

Mietkaufmodell – Flexible Option zum Eigentum

Für diese Liegenschaft wird ein attraktives Mietkaufmodell angeboten, das Wohnen und Eigentum auf ideale Weise verbindet – mit klaren Konditionen und flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten.

Für alle Fragen oder zur Vereinbarung einer privaten Besichtigung steht Ihnen

DI Ljupka Zanoni gerne persönlich zur Verfügung.

? +43 664 103 6005

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 <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