

Miete mit Perspektive – Wohnen, genießen und Eigentum sichern



Objektnummer: 4356/339

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 m²
Nutzfläche:	492,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	800,00 m²
Keller:	11,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Gesamtmiete	6.767,00 €
Kaltmiete (netto)	5.900,00 €
Kaltmiete	6.167,00 €
Betriebskosten:	267,00 €
Heizkosten:	600,00 €
Provisionsangabe:	

21.240,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

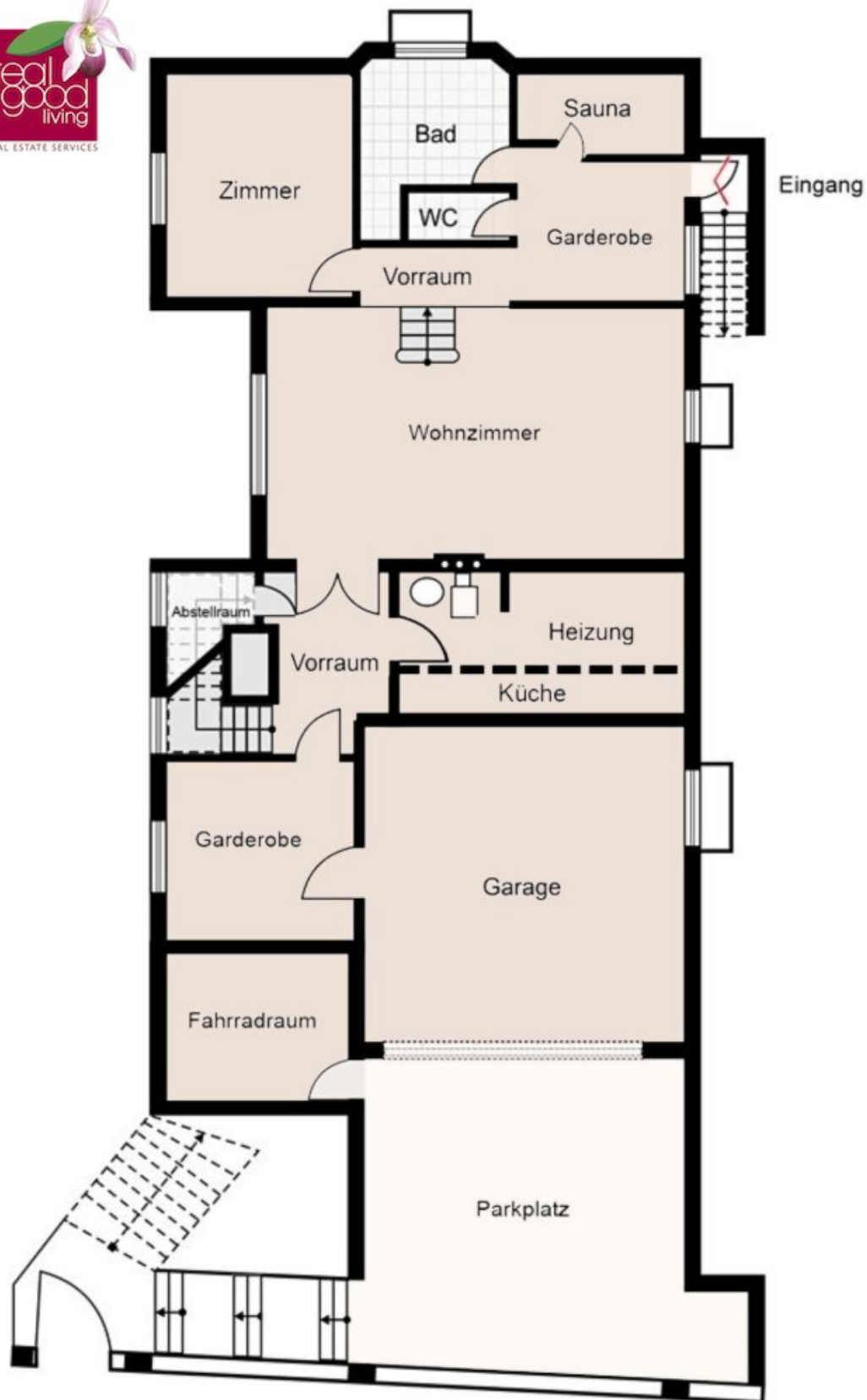




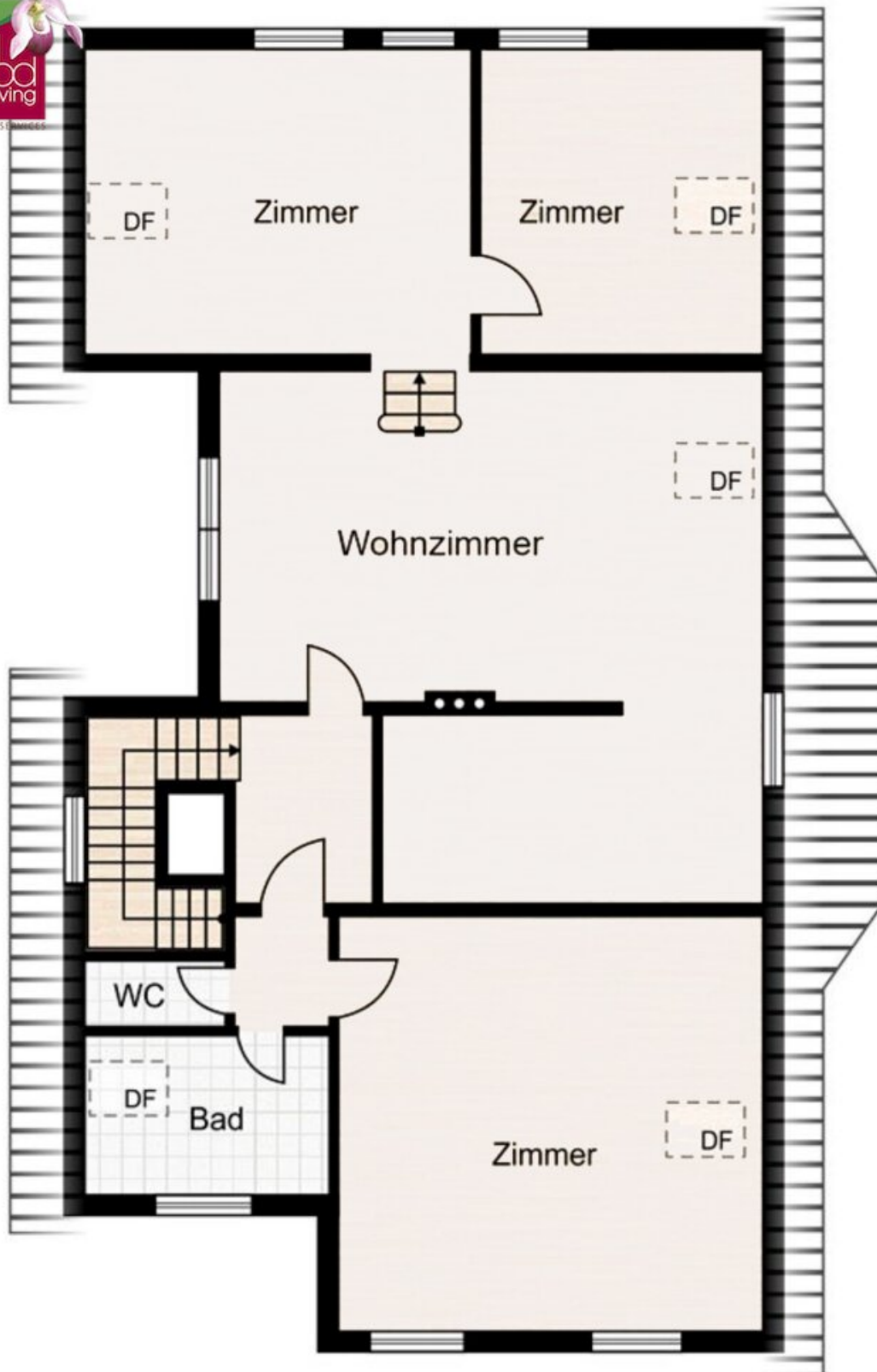












Objektbeschreibung

Place of Light, Space & Serenity-

Ein Zuhause für kreative Köpfe, Familien und Kosmopoliten

Mietkaufmodell – flexible Option zum Eigentum

Diese außergewöhnliche Villa in Bestlage der Hinterbrühl vereint Raum, Stil und Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Das Objekt bietet rund 430 m² Wohnfläche auf drei Ebenen, großzügige Terrassen und ein mediterranes Ambiente – ideal für Familien, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen.

Lichtdurchflutete Räume, edles Ahornvollholzparkett mit Fußbodenheizung, Kamin, Sauna- & Wellnessbereich sowie ein Pooldeck mit Panoramablick schaffen eine Atmosphäre, die man nicht beschreibt – sondern erlebt.

Highlights:

- Ca. 430 m² Wohnfläche auf 3 Ebenen
- Flexible Nutzung – Wohnen, Arbeiten oder Gästeeinheit
- Ahornparkett, Fußbodenheizung, offener Kamin
- Sauna- & Wellnesszone, Atelier mit Raumhöhe
- Überdachte Terrassen & Pooldeck mit Fernblick
- Getrennter Gäste- oder Mitarbeiterbereich
- Vorbereiteter Liftschacht
- Bruchsichere Außenrollläden
- Garten mit üppiger Bepflanzung und Rückzugsorten
- **Integrierte Doppelgarage mit direktem Hauszugang**

Konditionen des Mietkaufs:

- Monatliche Nettomiete: € 5.900
- Kaufpreis: € 1.750.000
- Reservierungszahlung: € 175.000 (rückerstattbar, unverzinst)
- Maklerprovision: € 6.300 inkl. USt (sofort fällig, nicht rückerstattbar)
- 30 % der gezahlten Mieten werden auf den Kaufpreis angerechnet.
- Überzahlungen über € 5.900 monatlich werden vollständig auf den Kaufpreis angerechnet.

Fazit:

Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Stil, Raum und Individualität legen – mit der Freiheit, heute zu wohnen und morgen zu besitzen.

Auf Wunsch bietet der Anbieter zusätzliche Services (z. B. Umzugsmanagement, Einrichtungskonzept) gegen gesonderte Vergütung an. Diese Leistungen sind freiwillig und separat zu vereinbaren.

Vereinbaren Sie Ihren privaten Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten dieser außergewöhnlichen Immobilie.

DI Ljupka Zaroni 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.

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