

# Miete mit Perspektive – Wohnen, genießen und Eigentum sichern



Objektnummer: 4356/339

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

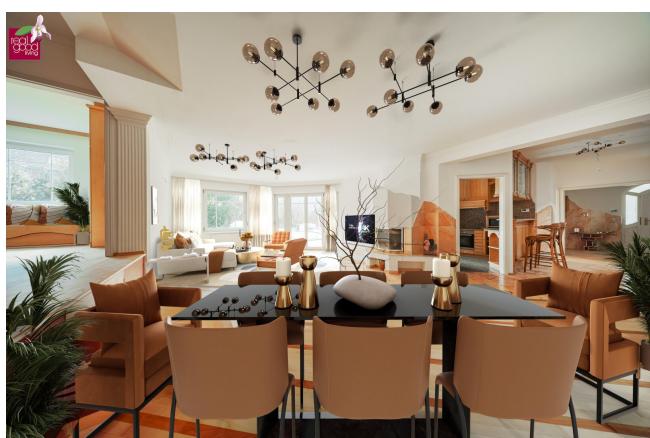
<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	429,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	492,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	800,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	11,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,00
<b>Gesamtmiete</b>	6.767,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	6.167,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	267,00 €
<b>Heizkosten:</b>	600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

21.240,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

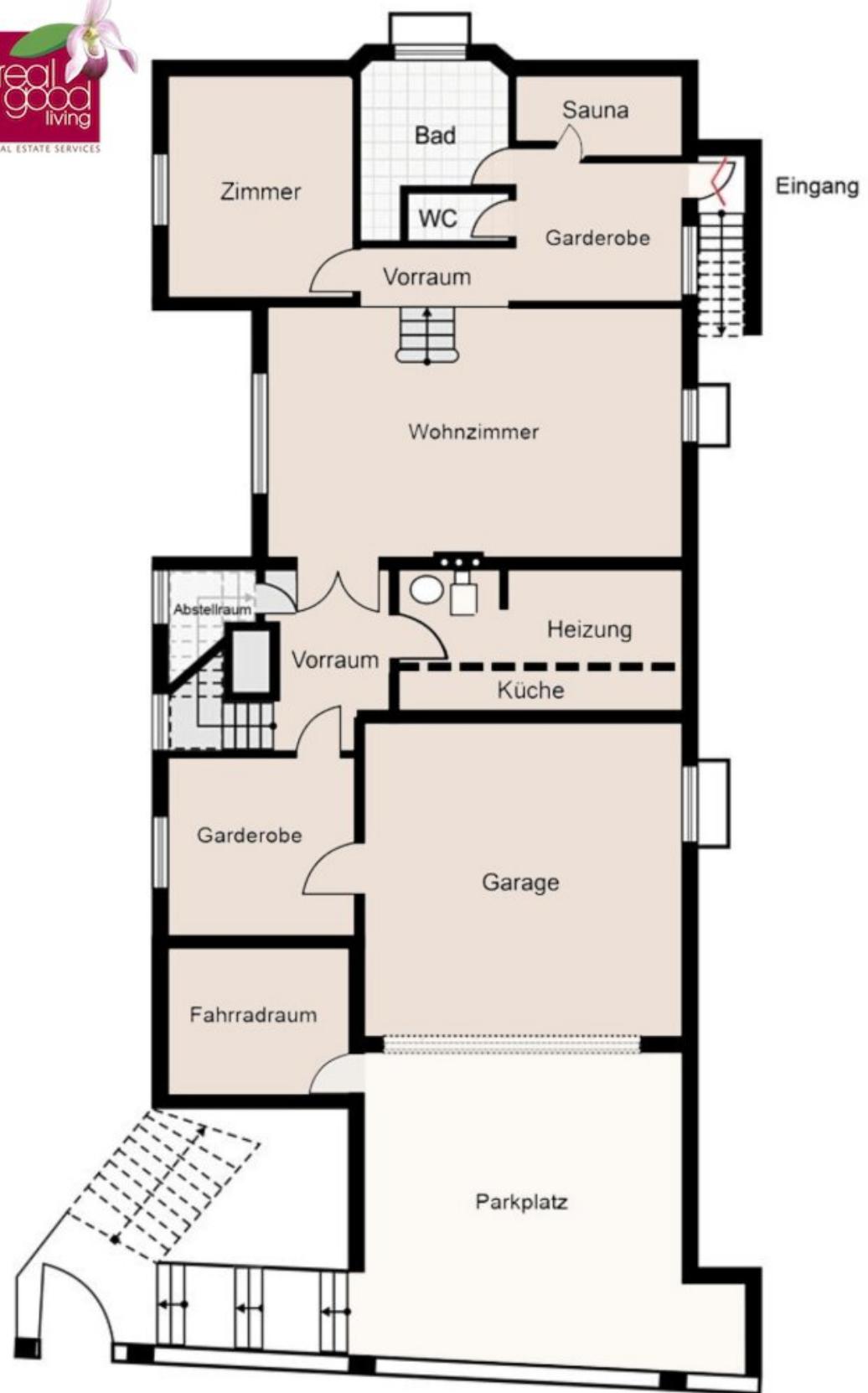


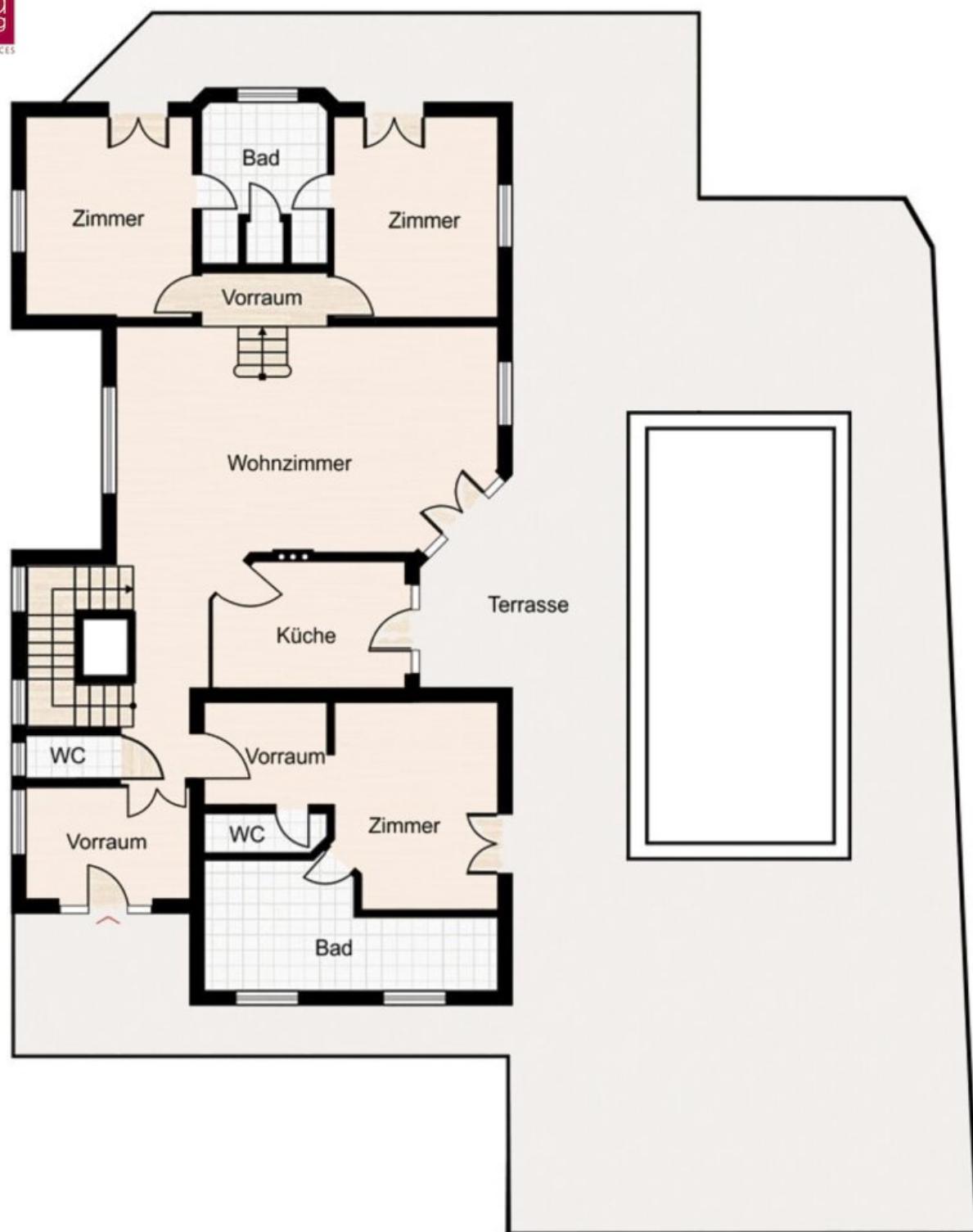


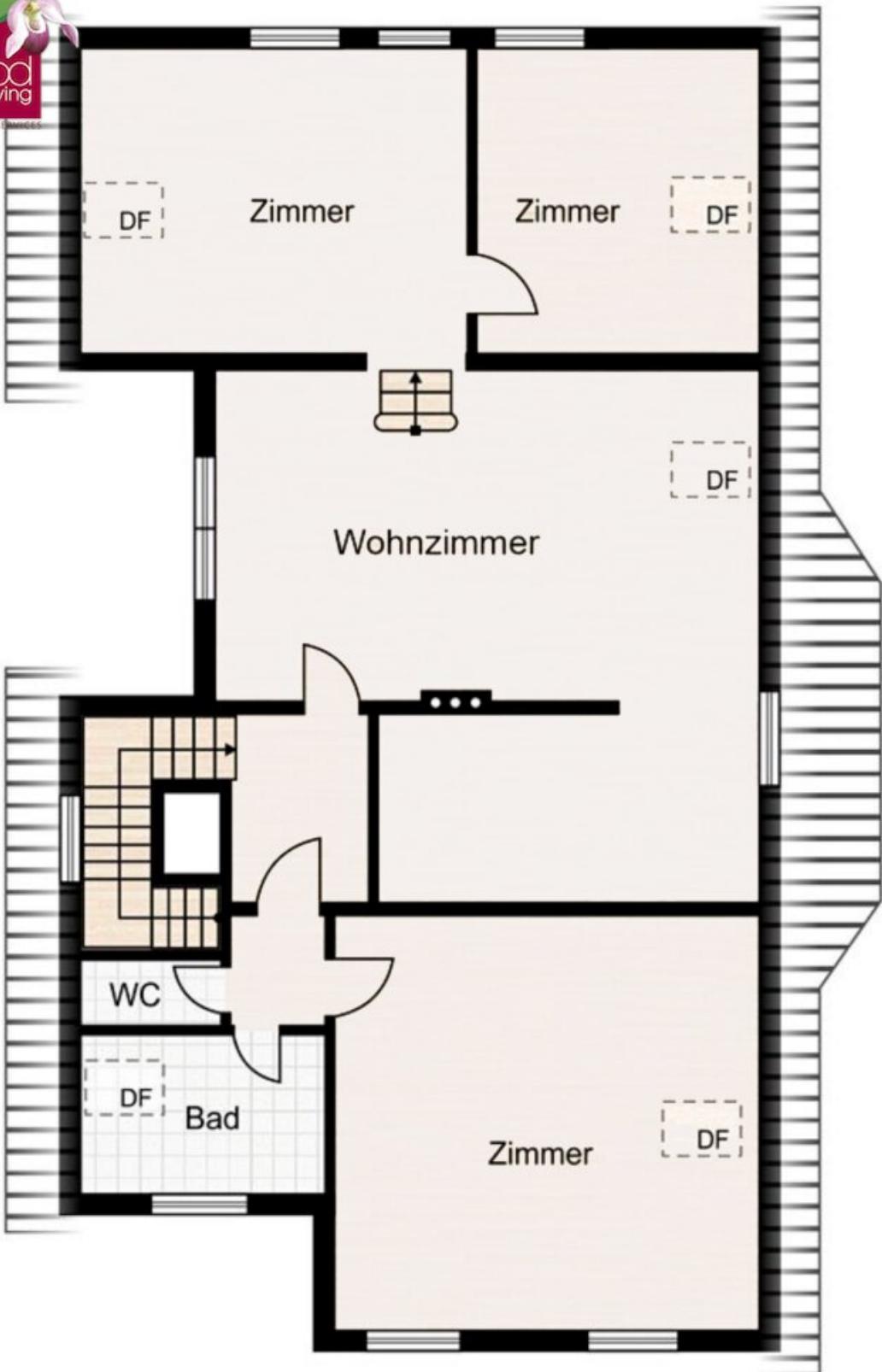












# Objektbeschreibung

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Besichtigstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten dieser außergewöhnlichen Immobilie.**

**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.

## **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