

Villa Südhang – Architektur für zeitgemäßes Leben



Objektnummer: 4356/368

Eine Immobilie von **RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2000
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	429,00 m ²
Nutzfläche:	490,00 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:	1.800.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.673,47 €
Betriebskosten:	320,00 €
Heizkosten:	500,00 €
Provisionsangabe:	

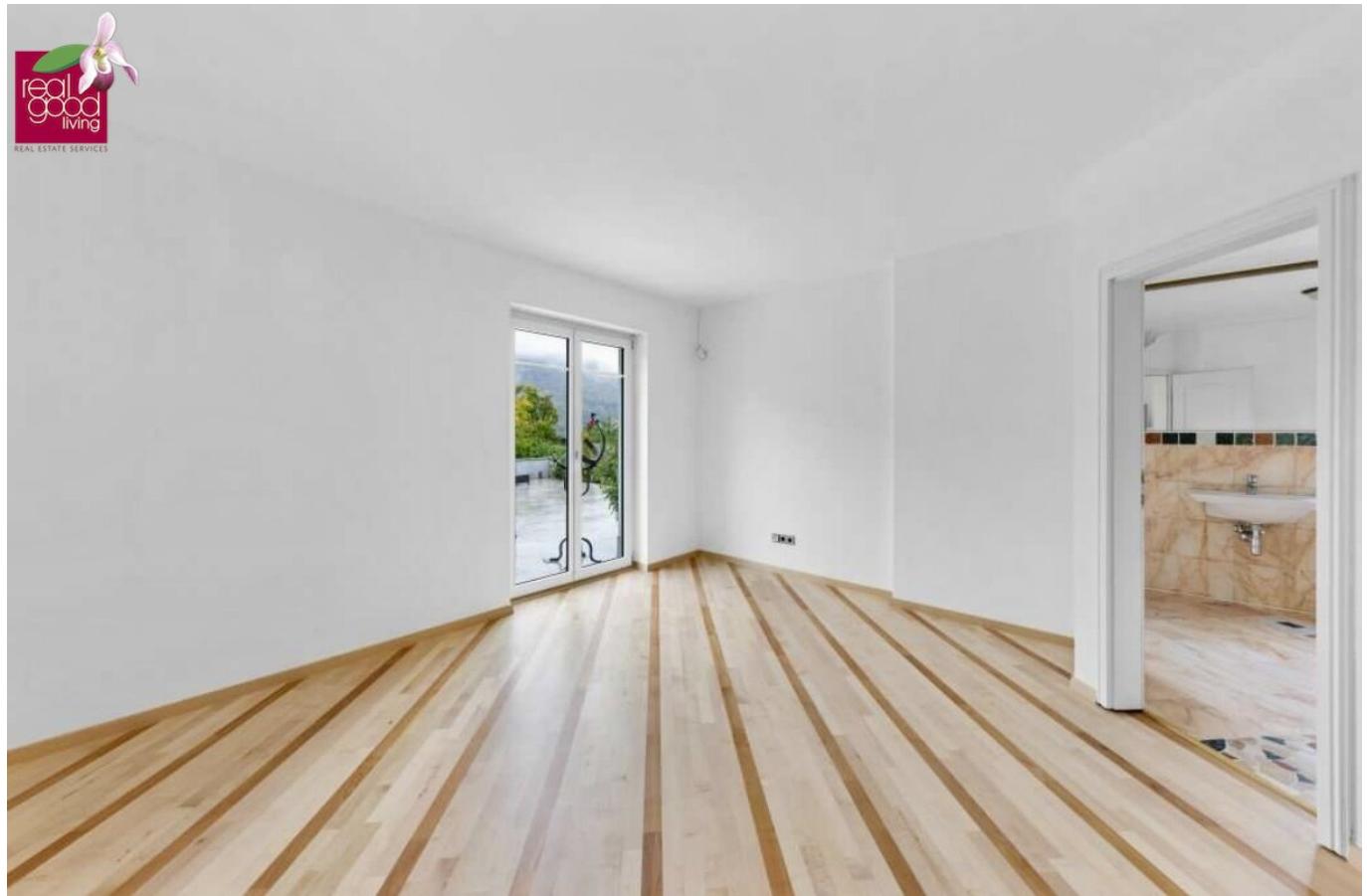
64.800,00 € inkl. 20% USt.

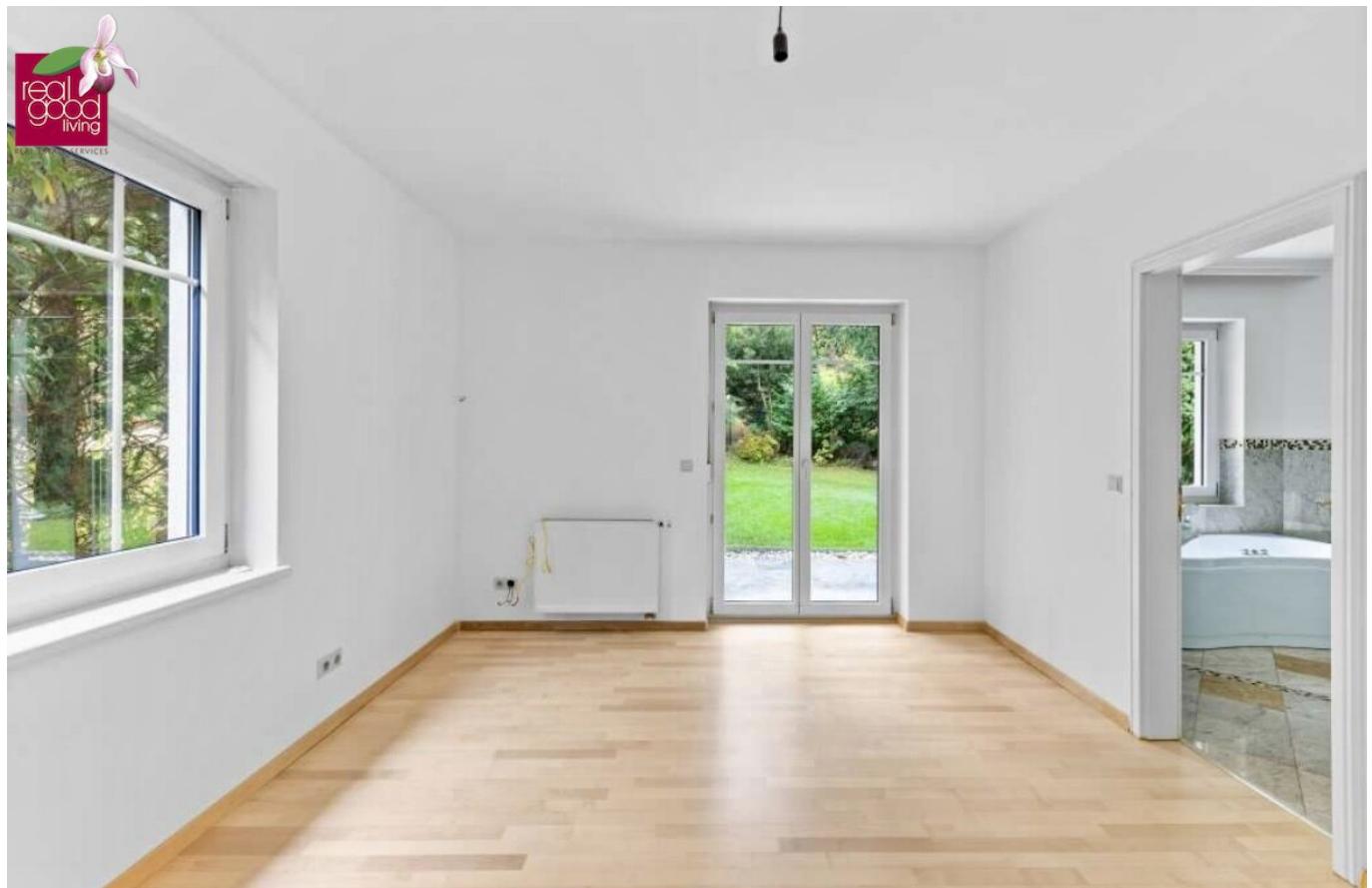
Ihr Ansprechpartner





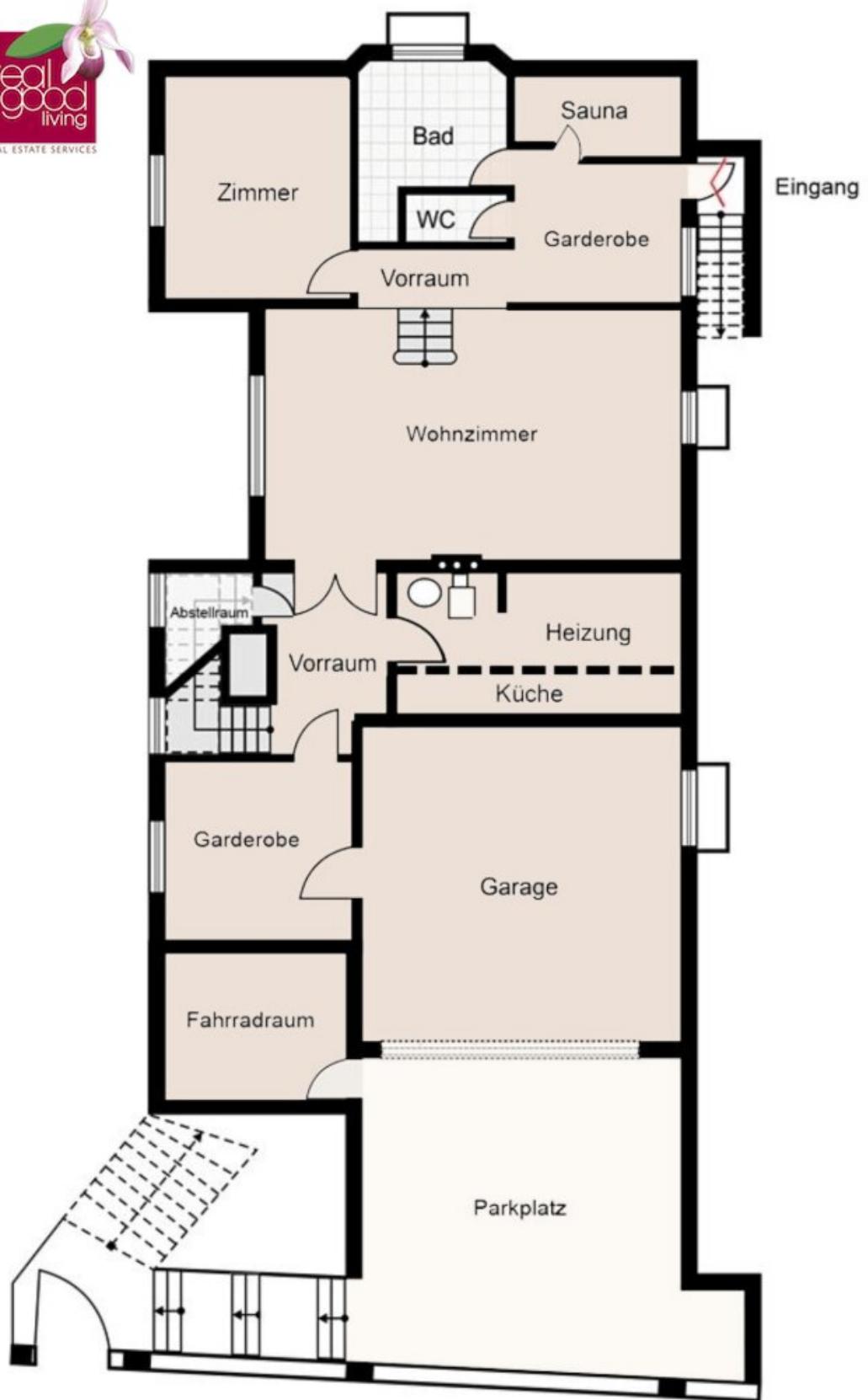




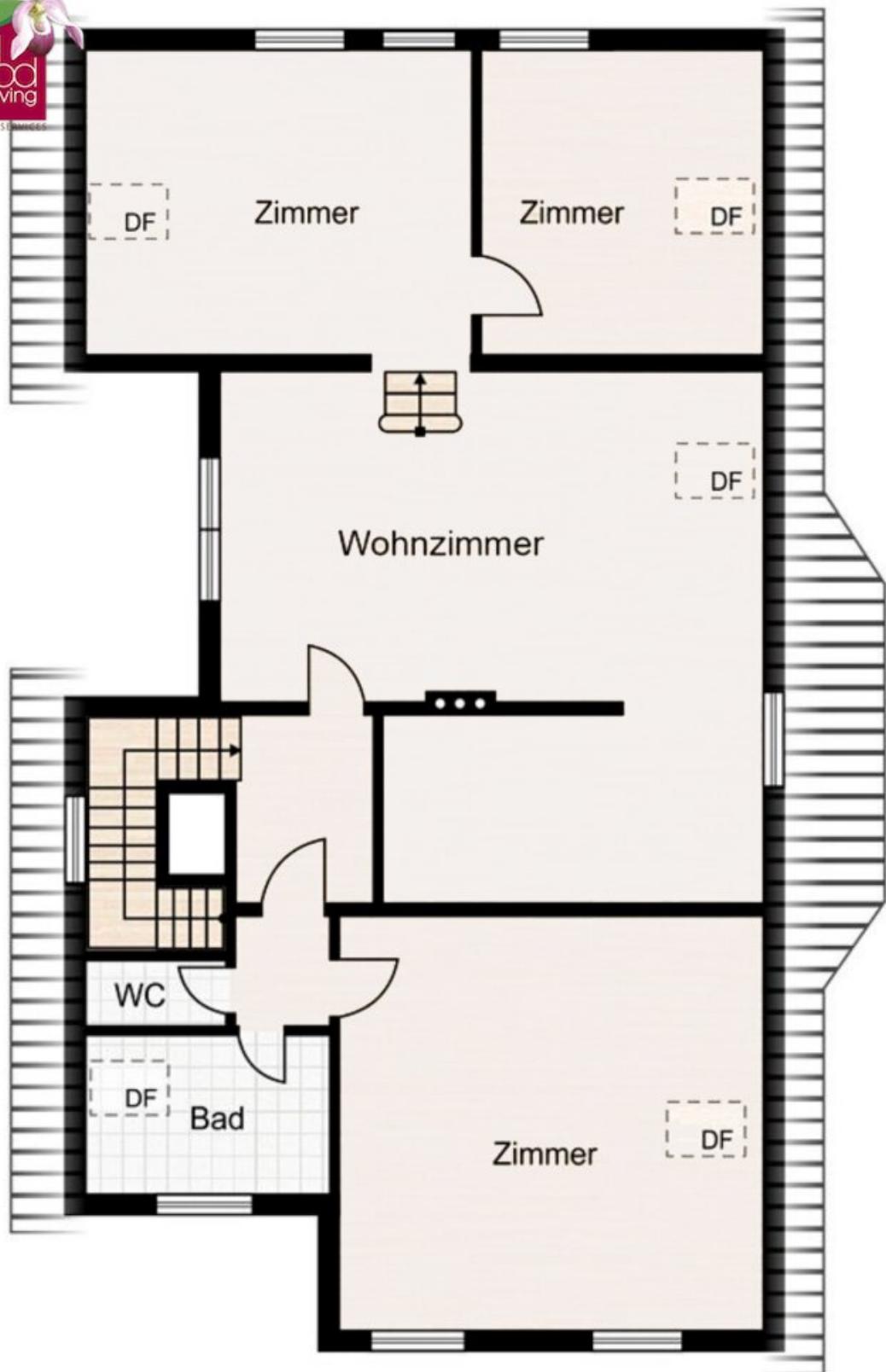












Objektbeschreibung

Wohn- & Lebenskonzept

Dieses Haus bietet **strukturierte Flexibilität für modernes Leben**:

- Familienleben, Homeoffice und Rückzug lassen sich harmonisch verbinden
- Klare Trennung von Kinder-, Gäste- und Arbeitsbereichen
- Offene, helle Räume fördern Kommunikation und Privatsphäre zugleich
- Architektur nach Norden geschützt, nach Süden geöffnet – **optimales Licht- und Klimakonzept**

Raumaufteilung & Nutzung

Oberes Erdgeschoss – Wohnen & Familie

- Wohn- und Essbereich mit Panoramakamin
- Küche mit Zugang zu den **überdachten Terrassen**
- **Master-Suite mit Wellness Bad & WC**
- Ausgang auf das **Pooldeck**
- Zwei weitere Zimmer mit Bad & WC

Belletrage – Wohnen, Arbeiten oder Gäste

- **Gesamte Ebene mit Cathedral Ceiling**, lichtdurchflutet, beeindruckende Raumwirkung
- Sehr großer Wohnbereich
- **Master-Suite mit Bad & WC + Küchenanschluss**
- Ideal als **Homeoffice, Atelier, Mehrgenerationenwohnen oder exklusive**

Gästeetage

Untergeschoss – eigenständig & vielseitig

- Separate Wohneinheit mit Vollküche
- **Inhouse-Doppelgarage** mit Ölabscheider, Starkstrom und direkter Verbindung zum Mantelraum
- Bad, Massage-/Whirlpoolraum & WC
- Party- bzw. Wohnraum mit Küchenanschluss
- Sauna, Technik- und Wirtschaftsräume, Werkstatt mit Starkstrom

Außenbereich

- Mehrere **überdachte Terrassen**
- Ruhiger, gewachsener Garten mit hoher Privatsphäre
- **Überdachter Pool (Flett)** – Beschichtung erneuerungsbedürftig, hohe Gestaltungsfreiheit

Technik & Sicherheit

- Gas-Brennwertheizgerät mit **300 l Warmwasserspeicher** und **1.000 l Pufferspeicher**
- Radiatoren & Fußbodenheizung (nur in Fliesen-/Marmor-/Granitbereichen)
- Warmwasser zusätzlich über Solaranlage
- Außenliegende, bruch- und temperaturresistente Rollläden
- Vorbereitung für Lift (Schacht vorhanden)
- Alarmanlage & Kameraüberwachung
- Wasser-Entkalkungsanlage

Preis: € 1.800.000

Ein Haus, das sich nicht erklärt – es wird erlebt.

Kontakt:

DI Ljupka Zanoni

? +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