

## 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 m²
Nutzfläche:	490,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	800,00 m²
Keller:	11,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 78,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 1,00
Kaufpreis:	1.800.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.673,47 €
Betriebskosten:	320,00 €
Heizkosten:	500,00 €
Provisionsangabe:	

64.800,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



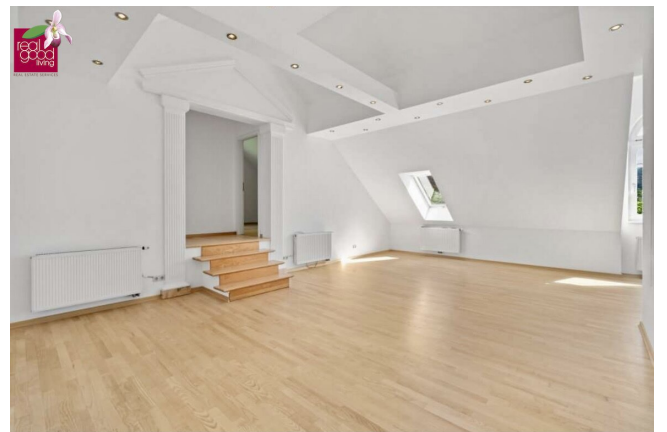
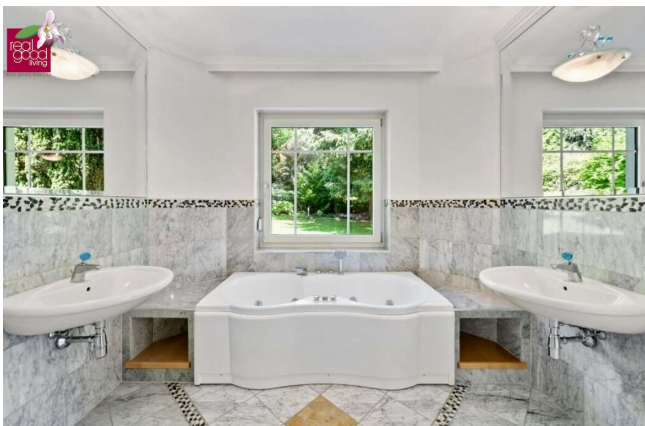


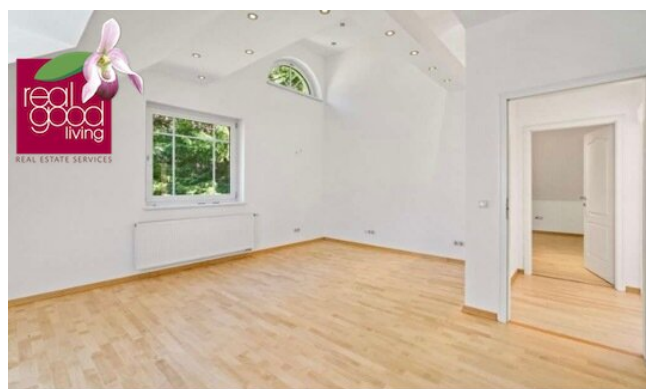
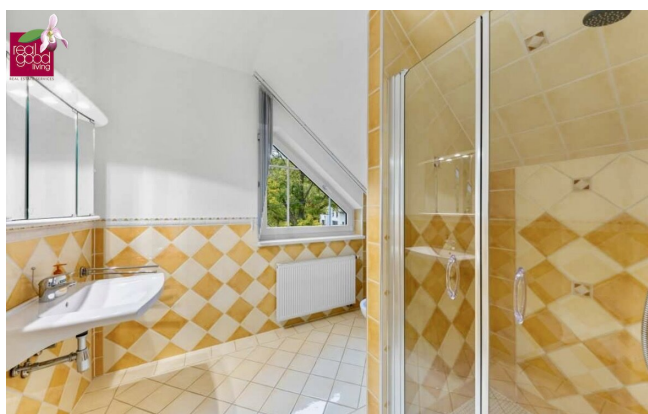








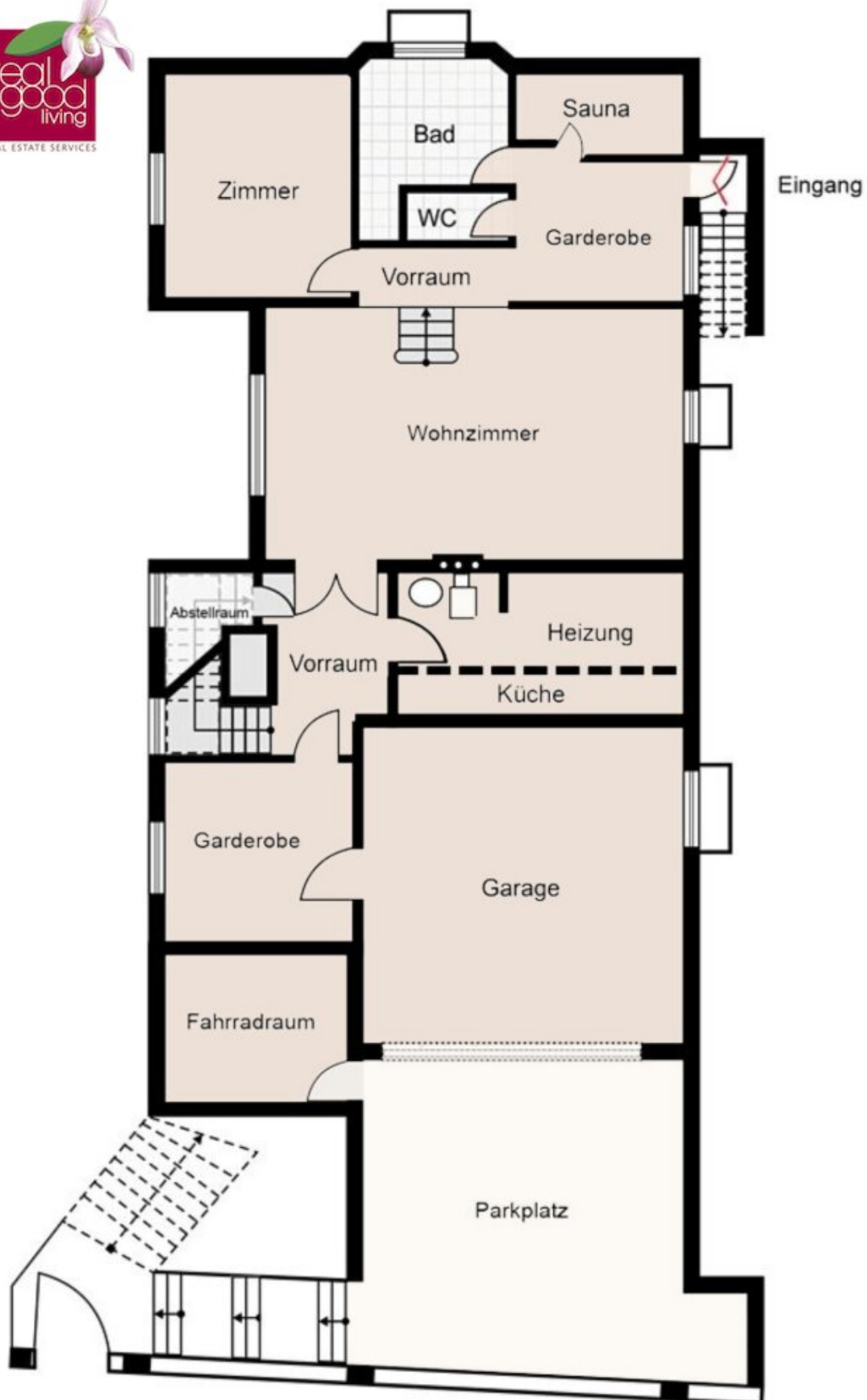






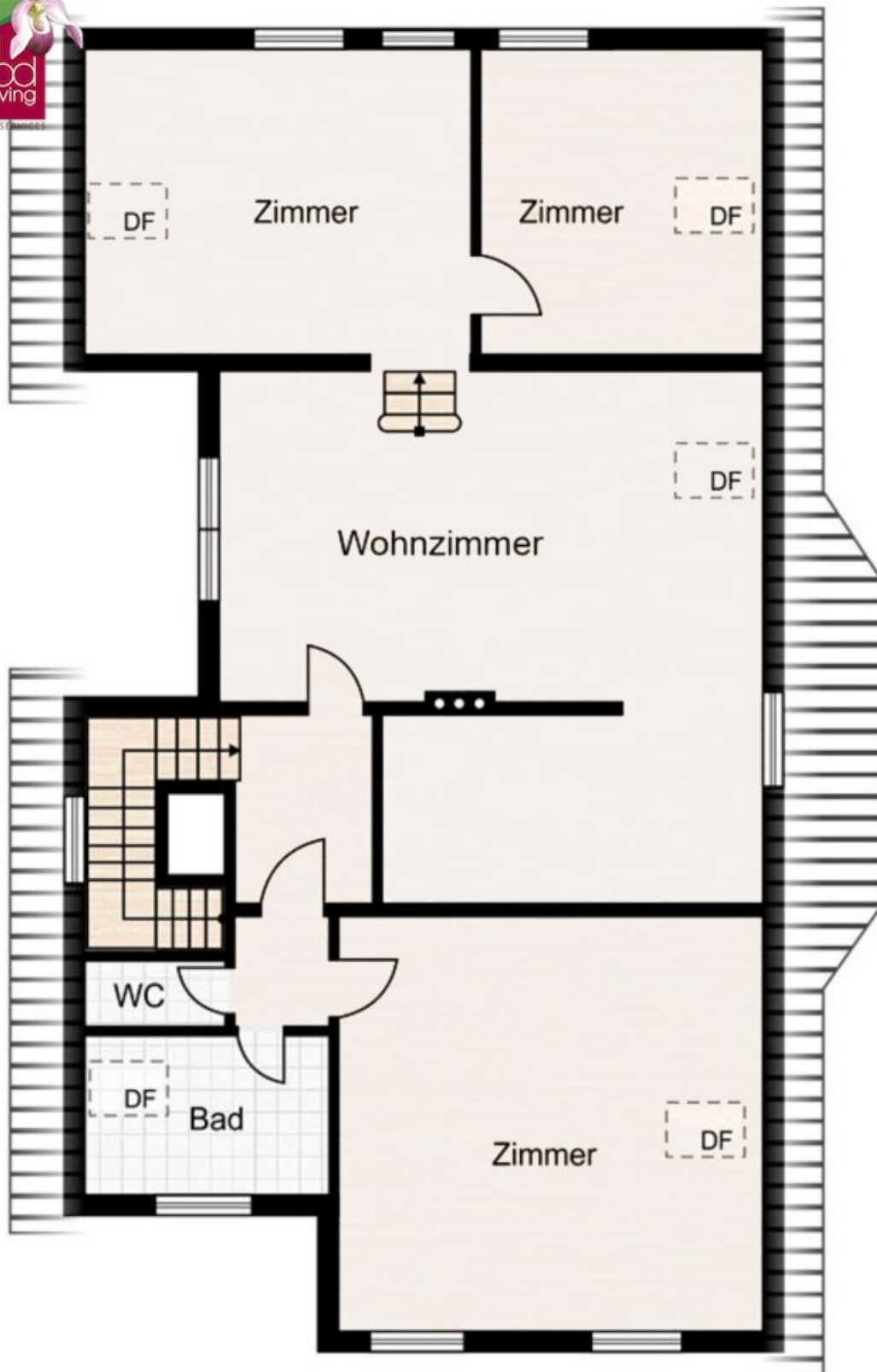












# Objektbeschreibung

## 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

### Belletage – 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