

Exklusive Villa zwischen Wien und den Weingärten



Objektnummer: 21888

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Hagenbrunn
Baujahr:	2017
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	391,26 m ²
Nutzfläche:	125,07 m ²
Zimmer:	12
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	740,30 m ²
Keller:	125,07 m ²
Kaufpreis:	3.750.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 125 11 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





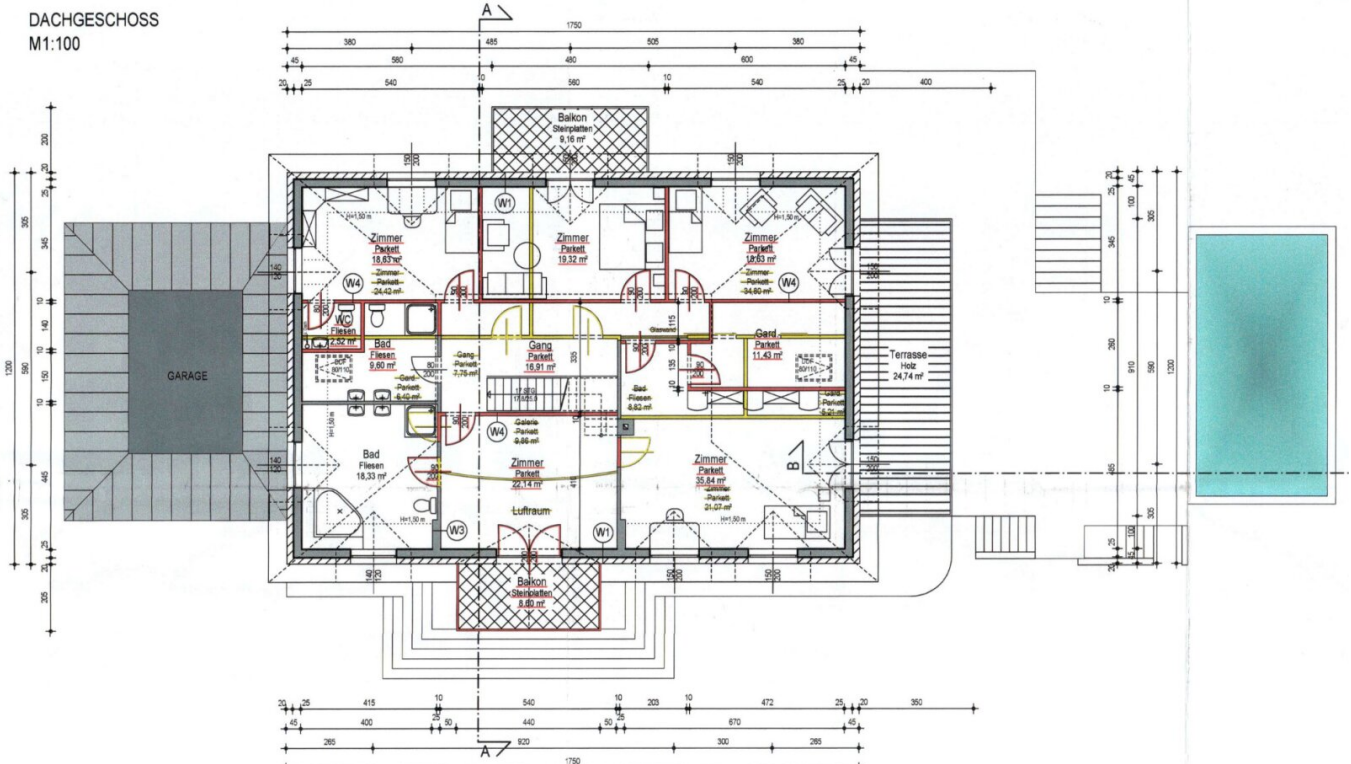








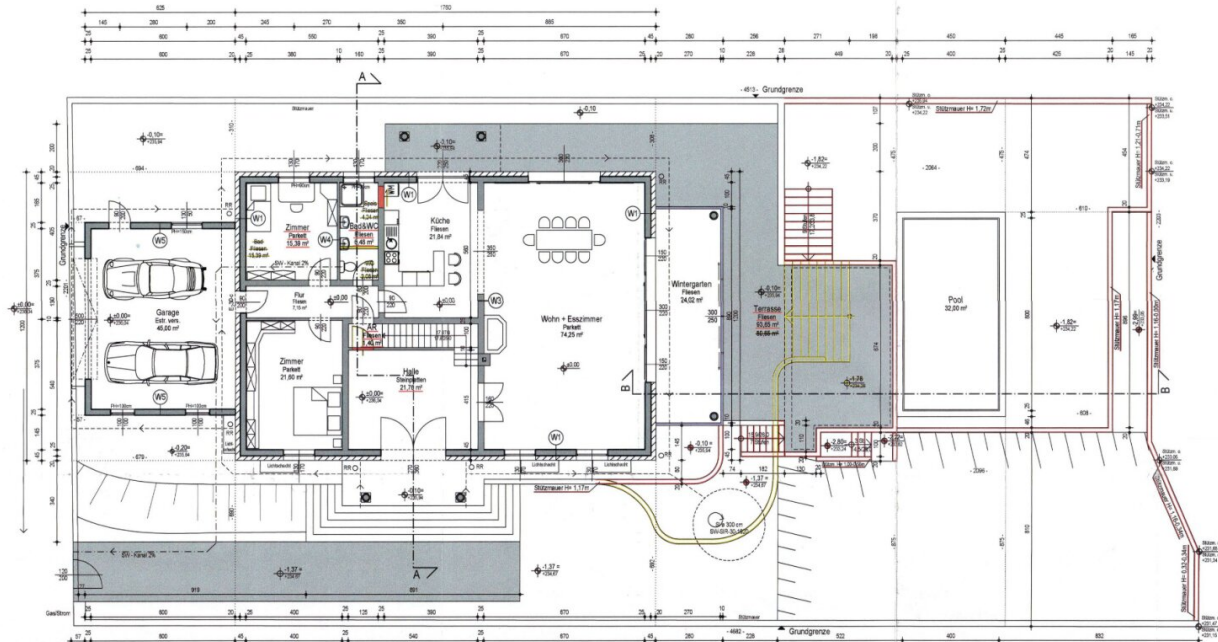
DACHGESCHOSS
M1:100

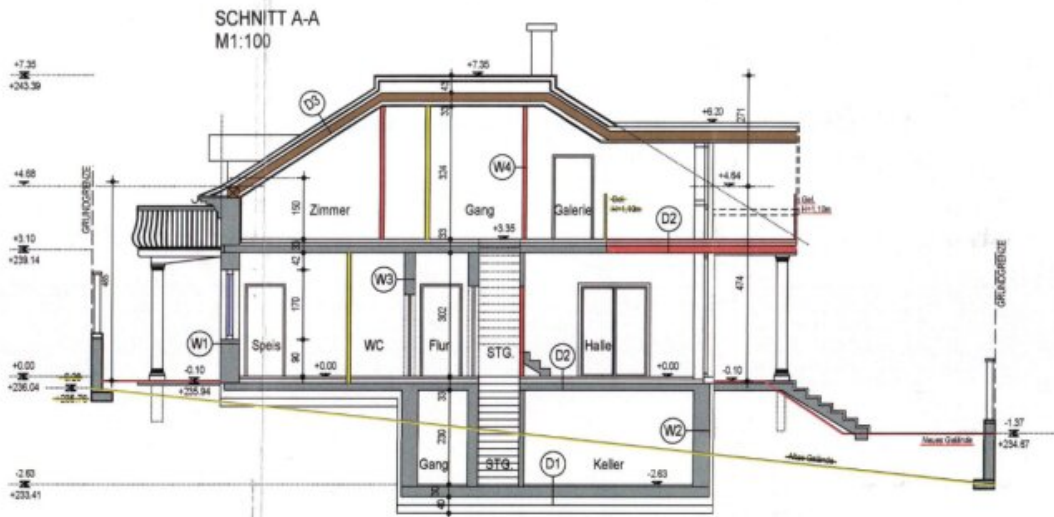
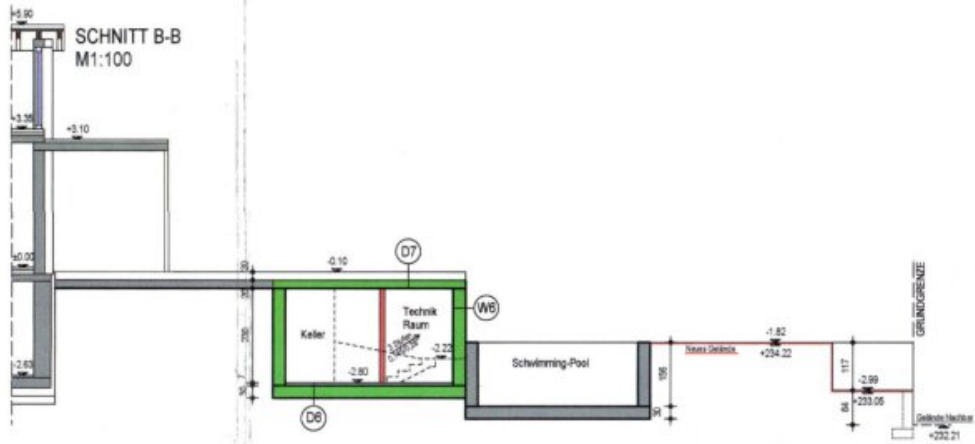


ERDGESCHOSS
M1:100

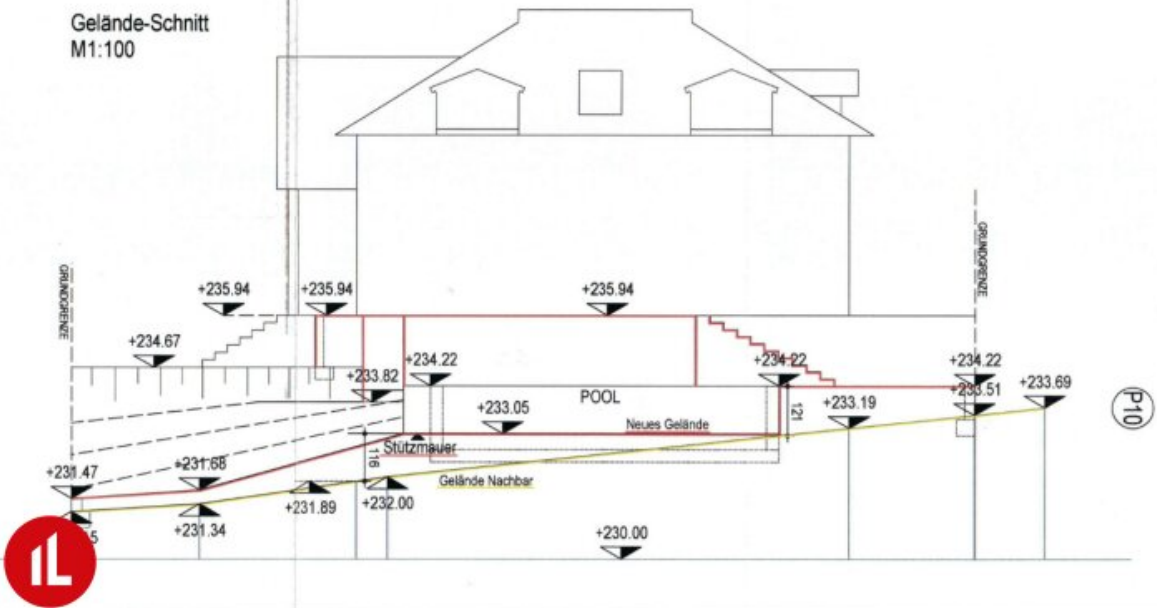


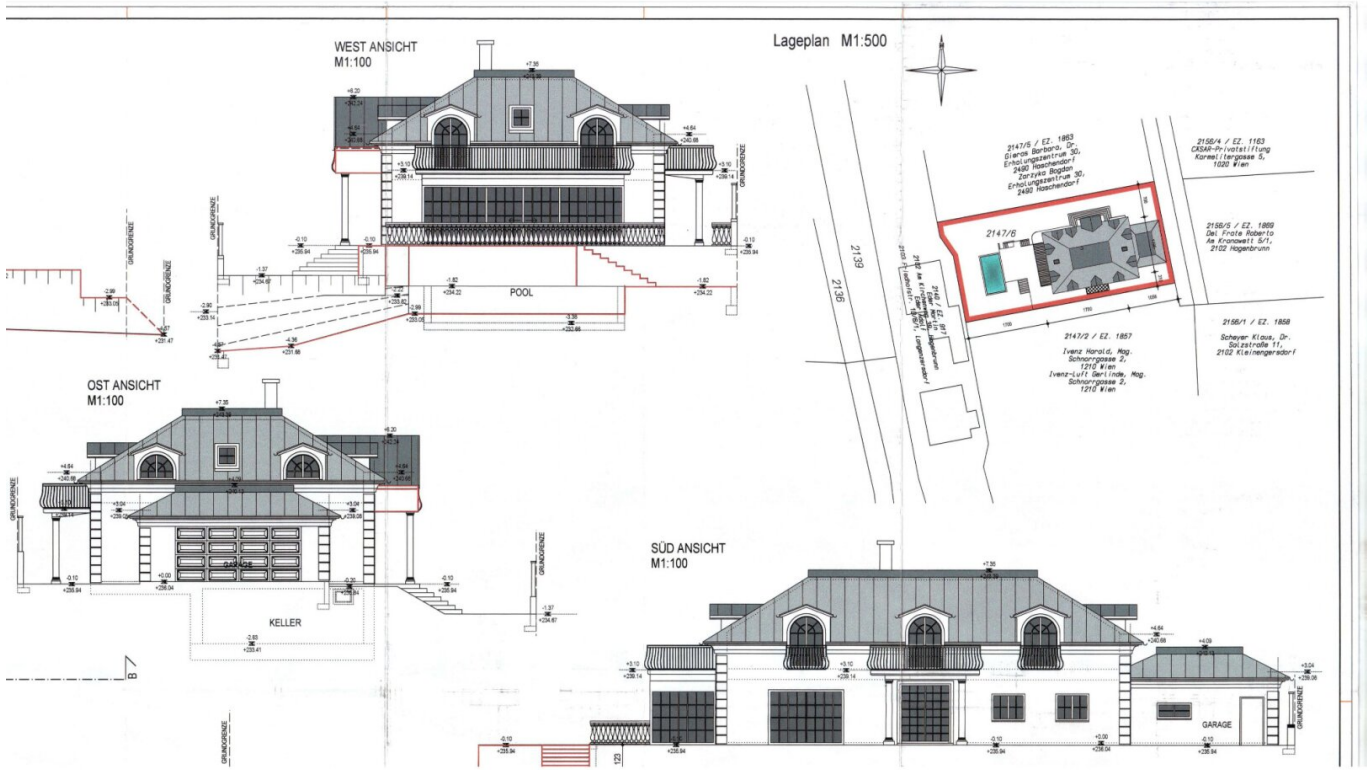
ERDGESCHOSS
M1:100





Gelände-Schnitt
M1:100





WEST ANSICHT
M1:100

Lageplan M1:500

OST ANSICHT
M1:100

SÜD ANSICHT
M1:100

KELLER

GARAGE



2147/B / EZ. 1883
Eliene Barbara, Dr.
Erlangenstrasse 30,
1180 Haschendorf
Erlangenstrasse 30,
1180 Haschendorf

2156/A / EZ. 1183
Gäbner-Vorfälligung
Kornel / Lergrasse 5,
1020 Wien

2156/S / EZ. 1809
Dati Fritz Robert
Am Kronwett 5/1,
2122 Hegetrain

2156/F / EZ. 1858
Schayer Klous, Dr.
Sackstrasse 11,
2122 Kleinmangendorf

2147/2 / EZ. 1857
Irene Harold, Mag.
Schnegrasse 2,
1210 Wien
Irene Luf, Gerlinde, Mag.
Schnegrasse 2,
1210 Wien

Objektbeschreibung

Ein Haus für Menschen, die Klarheit schätzen.

Weingärten, Weinstraße und absolute Ruhe – eine Lage, die man nicht erklären muss.

[Erleben Sie die Villa in Bewegung - Video](#)

[Klarheit auf einen Blick – der Grundrissplan](#)

[Erste Eindrücke, die bleiben](#)

Diese Villa in Hagenbrunn verbindet großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnen mit der Ruhe und Qualität des Weinviertels – eingebettet in eine der begehrtesten Lagen entlang der Weinstraße.

Bereits beim Betreten des Hauses zeigt sich der Anspruch: ein repräsentatives Entrée mit Marmorboden und Säulen, klare Raumachsen und ein außergewöhnliches Maß an Helligkeit. Große Fensterflächen sorgen ganztägig für Sonne und eröffnen weite Blicke ins Grüne.

Der zentrale Wohn- und Essbereich öffnet sich fließend zur hochwertig ausgestatteten Küche. Maßgefertigte Einbauten, Natursteinoberflächen und moderne Technik treffen hier auf klassische Proportionen. Ein offener Kamin ergänzt das Ambiente auf zurückhaltende Weise.

Im gesamten Haus sorgen Fußbodenheizung, Holz-Alu-Fenster und hochwertige Materialien wie Nussholzböden und Steinbeläge für nachhaltigen Wohnkomfort. Die privaten Rückzugsbereiche im Obergeschoss sind ruhig, hell und mit Terrassenflächen ausgestattet.

Der Garten ist eben, sonnig und großzügig angelegt. Mittelpunkt ist der elegant integrierte Swimmingpool, ergänzt durch weitläufige Terrassen im Erdgeschoss – ein privater Rückzugsort mit ganztägiger Sonne.

Garage, Sicherheitstechnik und moderne Haustechnik sind vorhanden – unaufgeregt integriert, funktional gedacht.

Ein Zuhause für Menschen, die bewusst wohnen – nicht repräsentieren wollen.

Übergabe ab Kaufvertrag

Schauen Sie sich das Objektvideo zu dieser Immobilie an: [Zum Objektvideo](#)

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.

KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - [0664 125 11 11](tel:06641251111)

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <3.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap