

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

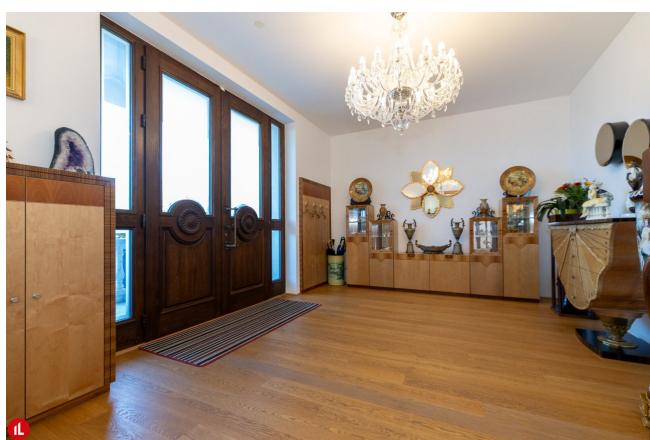


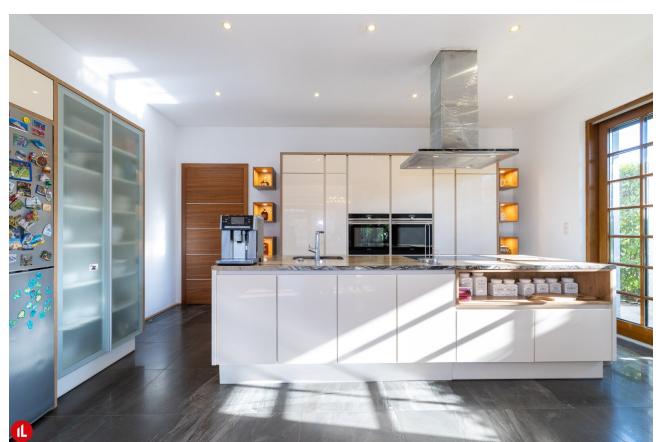
Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

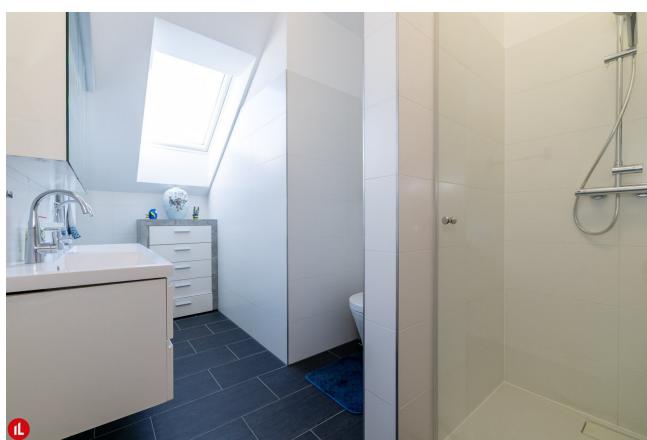
H +43 664 125 11 11

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







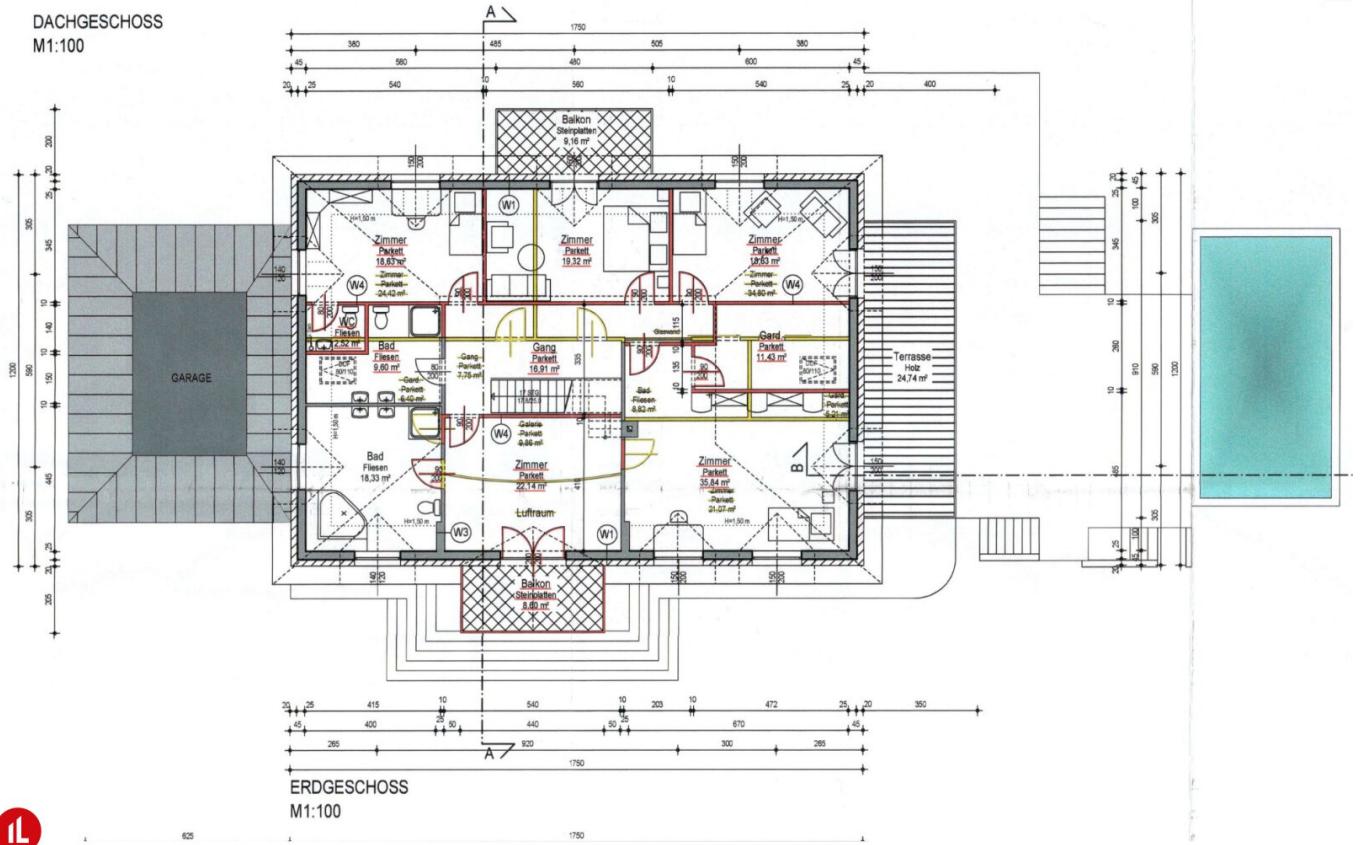


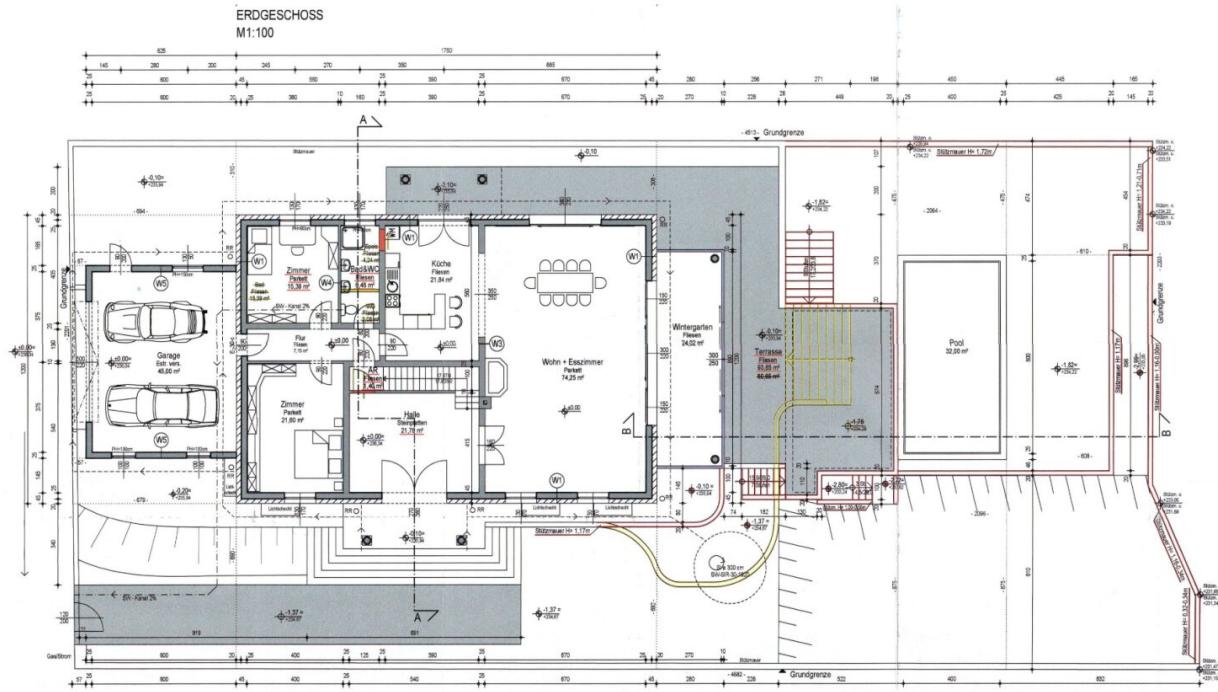


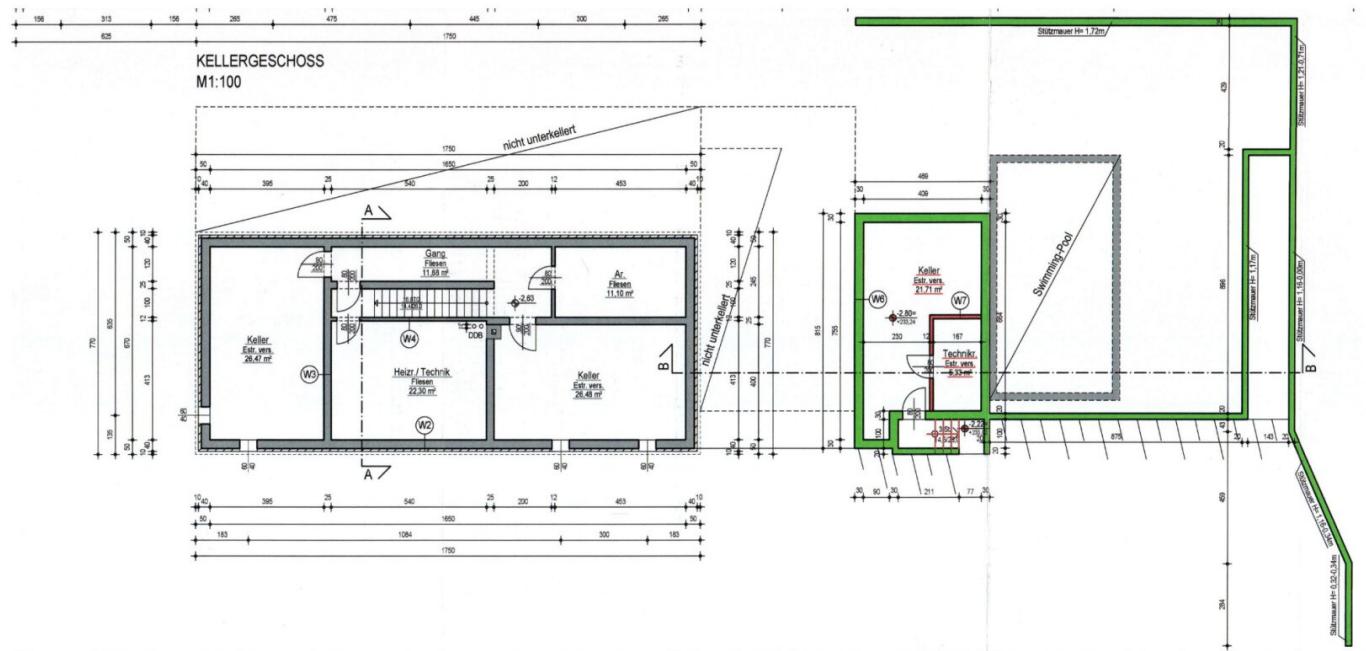


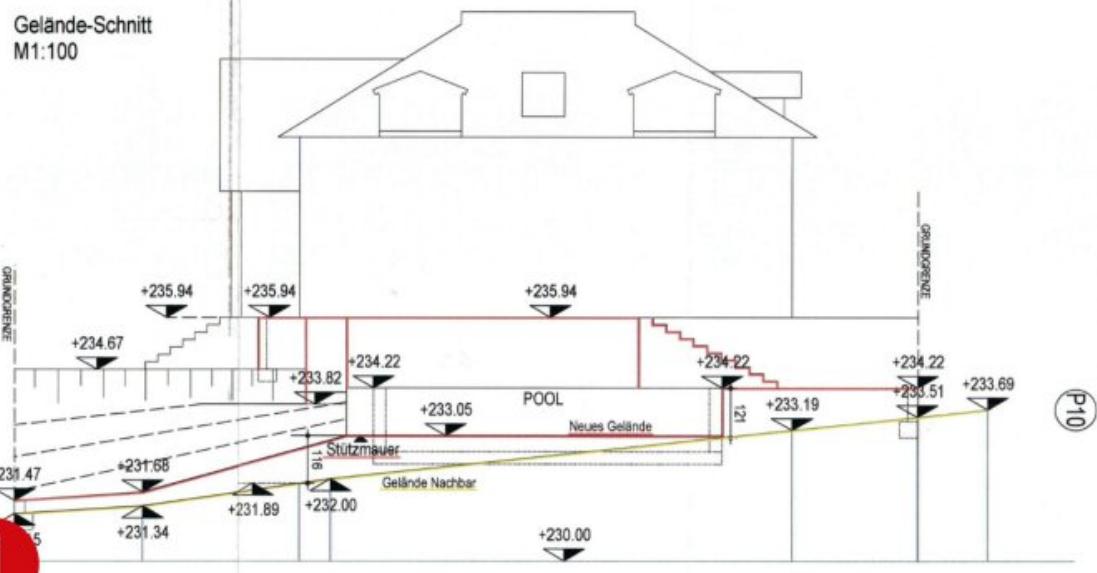
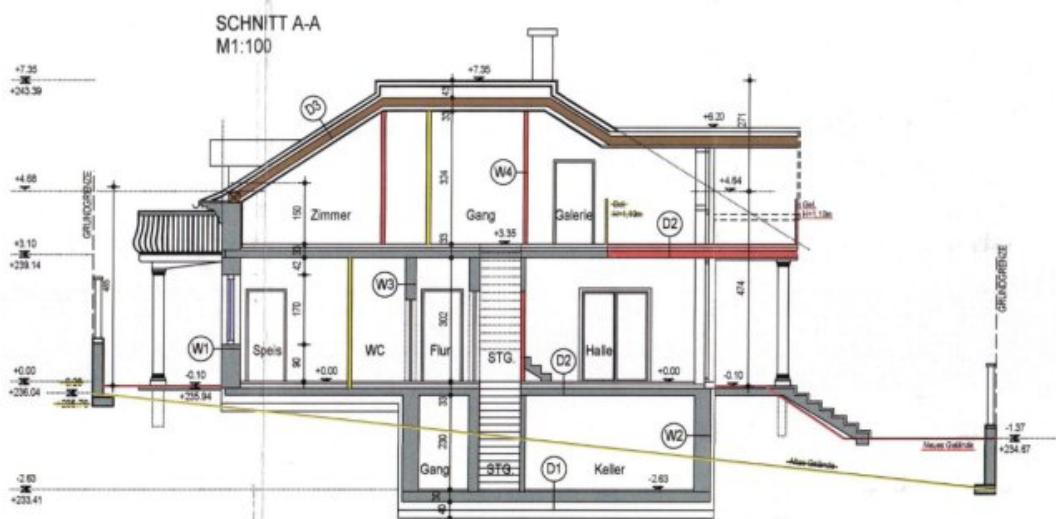
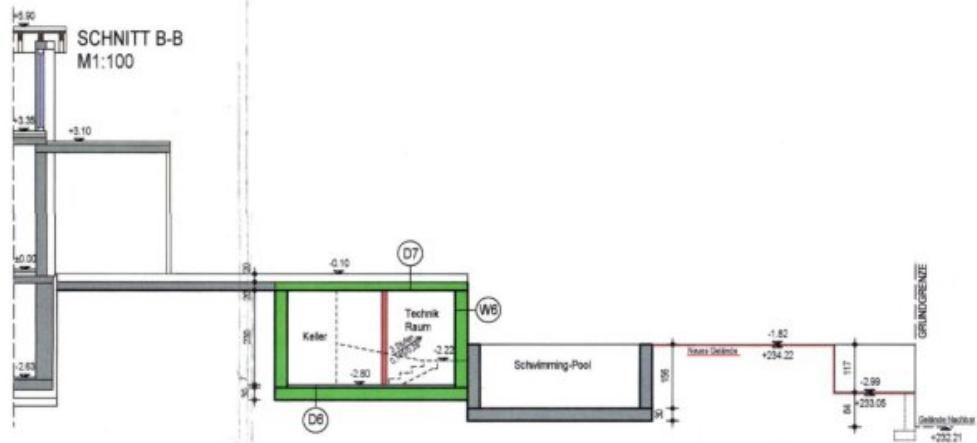
DACHGESCHOSS
M1:100

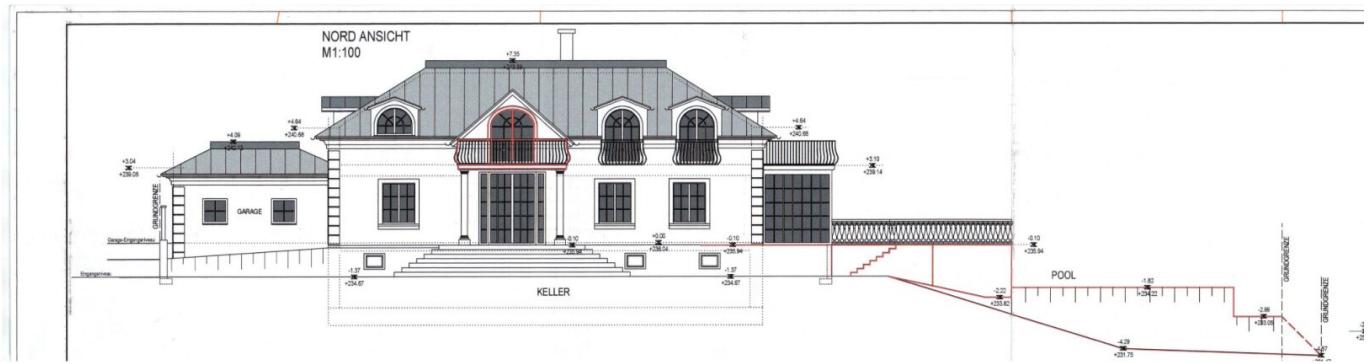
M1:100

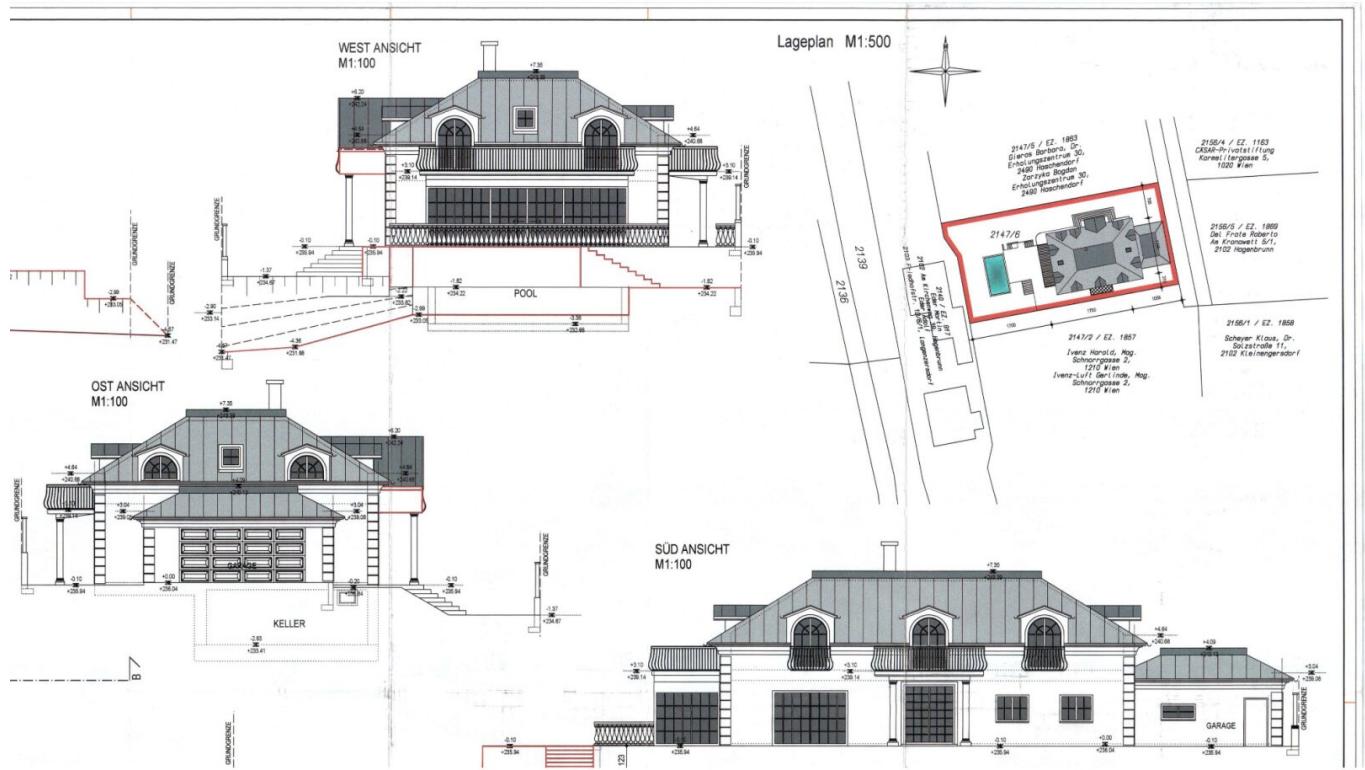












Objektbeschreibung

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

Ein exklusives Objektvideo vermittelt Ihnen ein erstes Raumgefühl und zeigt die Atmosphäre dieser besonderen Immobilie im Herzen Wiens.

Klarheit auf einen Blick – der Grundrissplan

Der übersichtliche Grundriss gibt Ihnen einen strukturierten Eindruck der Raumaufteilung und des großzügigen Zuschnitts dieser stilvollen Altbauwohnung.

Erste Eindrücke, die bleiben

Hochwertige Fotografien fangen die Lichtstimmung, die architektonischen Feinheiten und die besondere Wohnqualität dieser Altbauperle eindrucksvoll ein.

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 Marmorböden 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](#)

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