EDITION ANWESEN – Parkresidenz



Objektnummer: 4356/373

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1998
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	301,59 m²
Nutzfläche:	455,88 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	6
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	6
Garten:	4.252,00 m²
Keller:	154,24 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,53
Kaufpreis:	2.980.000,00 €
Betriebskosten:	900,00 €

Provisionsangabe:

98.340,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



HAUS 1

Wagnerstraße 26
2371 Hinterbrühl

KELLERGESCHOSS

Kellergeschoss	75,78 m²
Erdgeschoss	76,60 m²
Obergeschoss	74,68 m²
	227,06 m²

①	Vorraum	7,53 m²
②	Wellness	33,42 m²
③	WC	1,49 m²
④	Heizraum/Keller	33,34 m²

Alle Angaben sind ohne Gewähr, eine Skizze.



HAUS 1

Wagnerstraße 26
2371 Hinterbrühl

ERDGESCHOSS

Kellergeschoss	75,78 m²
Erdgeschoss	76,60 m²
Obergeschoss	74,68 m²
	227,06 m²

①	Vorraum	19,11 m²
②	Küche	12,70 m²
③	WC	1,49 m²
④	Esszimmer	13,41 m²
⑤	Wohnzimmer	31,35 m²

Alle Angaben sind ohne Gewähr, eine Skizze.



HAUS 1

Wagnerstraße 26
2371 Hinterbrühl

OBERGESCHOSS

Kellergeschoss	75,78 m²
Erdgeschoss	76,60 m²
Obergeschoss	74,68 m²
	227,06 m²

①	Vorraum	16,84 m²
②	Zimmer	15,52 m²
③	Bad	13,04 m²
④	Zimmer	28,67 m²

Alle Angaben sind ohne Gewähr, eine Skizze.



HAUS 2

KELLERGESCHOSS

HAUPTHAUS – KELLERBEREICH

1	Stiege
2	Wirtschaftsraum
3	Gang
4	Schlafzimmer

Kellerbereich Haus 2: 39,88 m²

EINLIEGERWOHNUNG

5	Eigener Eingang
6	Wohn-Ess-Küche
7	Gang
8	Separater WC-Raum
9	Dusche mit Paravanwand
10	Schlafzimmer

Einliegerwohnung: 34,58 m²

Kellergeschoss gesamt: 74,46 m²

Flächen laut Ausgangsplan; neue Aufteilung nicht vermessen.

Schematische Darstellung. Alle Angaben ohne Gewähr. DI Ljupka Zanoni



HAUS 2

Wagnerstraße 26

2371 Hinterbrühl

ERDGESCHOSS

Kellergeschoss	74,46 m²
Erdgeschoss	75,61 m²
Obergeschoss	74,70 m²
	224,77 m²

1	Windfang	3,57 m²
2	Vorraum	13,31 m²
3	WC	1,82 m²
4	Küche	12,70 m²
5	Esszimmer	13,62 m²
6	Wohnzimmer	30,59 m²

Alle Angaben sind ohne Gewähr, eine Skizze.



Einrichtungsvorschlag · schematische Darstellung

HAUS 2

Wagnerstraße 26
2371 Hinterbrühl

OBERGESCHOSS

Variante offene Galerie

Kellergeschoss Haus 2	39,88 m²
Erdgeschoss	75,61 m²
Obergeschoss	74,70 m²
Haus 2 gesamt ohne Einliegerwohnung	**190,19 m²**
Einliegerwohnung	34,58 m²

RAUMAUFSTELLUNG

Vorraum	9,18 m²
WC	1,82 m²
Schlafzimmer	14,02 m²
Offene Galerie	8,10 m²
Wohn- / Schlafzimmer	29,12 m²
Bad	13,04 m²

Flächen laut Vorlage · ca.-Angaben
Einrichtungsvorschlag · schematische Darstellung
Alle Angaben ohne Gewähr.



Einrichtungsvorschlag · schematische Darstellung

HAUS 2

Wagnerstraße 26
2371 Hinterbrühl

OBERGESCHOSS

Variante Kabinett geschlossen

Kellergeschoss Haus 2	39,88 m²
Erdgeschoss	75,61 m²
Obergeschoss	74,70 m²
Haus 2 gesamt ohne Einliegerwohnung	**190,19 m²**
Einliegerwohnung	34,58 m²

RAUMAUFSTELLUNG

Vorraum	9,18 m²
WC	1,82 m²
Schlafzimmer	14,02 m²
Kabinett	8,10 m²
Wohn- / Schlafzimmer	29,12 m²
Bad	13,04 m²

Flächen laut Vorlage · ca.-Angaben
Einrichtungsvorschlag · schematische Darstellung
Alle Angaben ohne Gewähr.

Objektbeschreibung

PARKRESIDENZ BURG LIECHTENSTEIN

Gemeinsam leben. Eigenständig wohnen. Zukunft gestalten.

Drei vorhandene Wohnbereiche, großzügige Gartenflächen und die Perspektive auf ein zusätzliches Haus: ein Anwesen, das Familie, persönliche Freiräume und Zukunftspläne miteinander verbindet.

Aus der **RealGoodLiving – Edition Anwesen** präsentiert **Dipl.-Ing. Arch. Ljupka Zanoni** eine vielseitige Liegenschaft in absoluter Ruhelage der Hinterbrühl, am Naturraum rund um die Burg Liechtenstein.

Die sonnige **Südwest-Hanglage** eröffnet einen besonderen Blick: **weit durch die Brühl und auf die umliegenden Berge und Hügel**. Diese Verbindung aus Weite, Landschaft und gewachsenem Grün prägt das Wohnerlebnis.

Die besondere Stärke des Anwesens: **Mehrere Generationen können hier zusammenleben und zugleich ihre Eigenständigkeit bewahren.** Auch Wohnen und Arbeiten oder Eigennutzung und Vermietung lassen sich miteinander verbinden.

DAS ANWESEN UND SEINE ERWERBSMÖGLICHKEITEN

HAUS 1 – Wohnen mit großzügigen Grundstücksreserven

Wohnfläche: ca. 151 m² · Nutzfläche: ca. 227 m² inklusive Souterrain

2 Bäder · 3 WCs

Grundstücksumfang: ca. 3.241 m²

Kaufpreis: € 2.185.000

Verhandlungsbasis – Erwerb mit oder ohne Wohnrecht möglich; der endgültige Kaufpreis richtet sich nach der vereinbarten Wohnrechtsregelung.

Haus 1 verbindet großzügiges Wohnen mit zusätzlichen Grundstücken und langfristigem Gestaltungsspielraum. Zum angebotenen Umfang gehören:

Ca. 1.344 m² rechnerischer Anteil am bestehenden Hausgrundstück

Laut vorliegendem Plan als **Bauland-Wohngebiet** ausgewiesen.

Ca. 1.345 m² zusätzliches Baugrundstück

Laut vorliegendem Planausschnitt im Baulandbereich. Die **Aufschließungsabgabe wurde entrichtet**; zugunsten des Grundstücks besteht ein grundbücherliches Geh- und Fahrrecht über das bestehende Hausgrundstück.

Die Perspektive: ein weiteres Zuhause für die nächste Generation oder Ihr eigener Neubau neben dem bestehenden Anwesen. Sofern für dieses Grundstück **10 % Bebauungsdichte, offene Bauweise und Bauklasse I–II** bestätigt werden, ergibt sich eine maximal **verbaute Grundfläche von ca. 134,5 m² bei einer Gebäudehöhe bis 8 m**. Die konkrete Bebaubarkeit und Bauplatzeignung sind mit der Gemeinde abzuklären.

Ca. 269 m² zusätzliches Gartengrundstück

Nutzungsangabe laut Grundbuch; die Widmung ist im vorliegenden Planausschnitt nicht eindeutig erkennbar.

Ca. 283 m² zusätzliches Waldgrundstück

Nutzungsangabe laut Grundbuch.

Alle genannten Zusatzgrundstücke sind in den ca. 3.241 m² bereits enthalten. Ein separater Erwerb einzelner Grundstücke ist nach Vereinbarung möglich; Grundstücksumfang und Preis des verbleibenden Angebots werden entsprechend angepasst.

HAUS 2 – Eigenständig wohnen, zusätzlichen Freiraum nutzen

Wohnfläche: ca. 150 m² · Nutzfläche: ca. 225 m² inklusive Souterrain

4,5 Zimmer · 2 Bäder · 3 WCs

Rechnerischer Grundstücksanteil: ca. 993 m²

Kaufpreis: € 1.093.000

Verhandlungsbasis – Erwerb mit oder ohne Wohnrecht möglich; der endgültige Kaufpreis richtet sich nach der vereinbarten Wohnrechtsregelung.

Haus 2 bietet einen eigenständigen Lebensmittelpunkt mit Terrassen- und Balkonflächen, Gartenbereich und schönen Ausblicken. Der Grundstücksanteil gehört zum bestehenden Hausgrundstück mit der im Plan ausgewiesenen Widmung **Bauland-Wohngebiet**.

Ein besonderer Mehrwert ist die **separate Souterrain-Einliegerwohnung mit ca. 35 m² und eigenem Eingang**: mit Tageslicht und Belüftungsmöglichkeit, Wohn-Essbereich samt Pantryküche, Schlafzimmer, Dusche und separatem WC. Ihre Fläche ist Bestandteil der genannten Nutzfläche.

Ob für erwachsene Kinder, Angehörige, Gäste oder eine mögliche Vermietung – dieser zusätzliche Wohnbereich schafft Nähe und Unabhängigkeit zugleich. Seine Verfügbarkeit richtet sich nach dem vereinbarten Umfang des Wohnrechts.

Der Garten bietet Raum für individuelle Gestaltung. **Auch die Möglichkeit eines eigenen Pools kann geprüft werden**, abhängig von den örtlichen Voraussetzungen, Nutzungsrechten und erforderlichen Genehmigungen.

Die beiden Hausanteile entsprechen zusammen **50 % Miteigentum am insgesamt 4.674 m² großen Hausgrundstück**. Die zusätzlichen Grundstücke stehen im Alleineigentum und ergänzen diesen Umfang auf die angegebenen ca. 4.234 m².

DAS GESAMTE ANWESEN – Raum für gemeinsame und eigene Pläne

Wohnfläche der beiden Hauptwohneinheiten: ca. 301 m²

Gesamte Nutzfläche: ca. 452 m² inklusive Souterrainbereiche und Einliegerwohnung

Gesamter Grundstücksumfang: ca. 4.234 m²

Gesamtkaufpreis: € 2.980.000

Verhandlungsbasis – Erwerb mit oder ohne Wohnrecht möglich; der endgültige Kaufpreis richtet sich nach der vereinbarten Wohnrechtsregelung.

Zwei Hauptwohneinheiten und die zusätzliche Einliegerwohnung schaffen Möglichkeiten für unterschiedliche Haushalte und Lebensphasen:

- **Mehrgenerationenwohnen:** gemeinsam leben, sich unterstützen und eigene Rückzugsbereiche bewahren.
- **Eigennutzung und Vermietung:** selbst wohnen und durch die Vermietung verfügbarer Bereiche Einnahmen erzielen.
- **Wohnen und Arbeiten:** einen Bereich privat nutzen und einen weiteren als Büro oder Unternehmensstandort vorsehen, vorbehaltlich der zulässigen Nutzung.

Der derzeitigen Preisgestaltung liegt ein **lebenslanges Wohnrecht der 80-jährigen**

Eigentümerin in Haus 2 zugrunde. Umfang und räumliche Abgrenzung sowie die Bedingungen eines Einzelverkaufs werden individuell vereinbart. **Bei einem Erwerb ohne Wohnrecht ist ein entsprechend höherer Kaufpreis zu vereinbaren.**

INVESTITIONSIDEE – NEU BAUEN UND BESTAND VERMIETEN

Ein denkbares Konzept: Sie erwerben das gesamte Anwesen, während die Eigentümerin mit vereinbartem Wohnrecht in Haus 2 wohnen bleibt. **Haus 1 wird vermietet; auf dem zusätzlichen Baugrundstück planen Sie Ihr eigenes Zuhause**, vorbehaltlich der bestätigten Bebaubarkeit und erforderlichen Bewilligungen.

Je nach Verfügbarkeit der einzelnen Wohnbereiche sind folgende **unverbindliche Mietansätze** vorgesehen:

- **Haus 1:** ca. **3.500 € monatlich zuzüglich ca. 450 € Betriebskosten**
- **Haus 2:** ca. **2.500 € monatlich zuzüglich ca. 450 € Betriebskosten**
- **Separate Souterrain-Einliegerwohnung:** ca. **450 € monatlich inklusive Betriebskosten**

Die Mieteinnahmen können einen Beitrag zur Finanzierung leisten. Während des Wohnrechts können nur die davon nicht erfassten, frei verfügbaren Bereiche vermietet werden. Nach Erlöschen des Wohnrechts eröffnet auch Haus 2 zusätzliche Möglichkeiten zur Eigennutzung oder Vermietung.

Der Mietansatz für Haus 1 hängt insbesondere vom Umfang der mitvermieteten Gartenflächen ab; das für den Neubau vorgesehene Grundstück bleibt davon ausgenommen.

Unverbindliches Nutzungskonzept und vorgeschlagene Mietansätze, keine bestätigten Marktmieten oder Ertragsgarantie.

MASSIVE SUBSTANZ, LICHT UND AUSBLICK

Die gepflegte **Ziegelmassivbauweise**, großzügige Räume sowie **Fußbodenheizung und Radiatoren** schaffen eine solide Grundlage für komfortables Wohnen.

Der Blick durch die Brühl und auf die umgebende Berg- und Hügellandschaft begleitet den Alltag. Die **Südwest-Ausrichtung** bringt Licht in die Wohnbereiche und macht Terrassen und Gartenplätze zu einladenden Aufenthaltsorten.

Auch die Souterrainbereiche profitieren von der Hanglage mit Tageslicht und Belüftungsmöglichkeiten. **Sechs Pkw-Stellplätze** ergänzen das Angebot für mehrere

Haushalte und Besucher.

WOHNEN, ARBEITEN UND ERHOLUNG AN EINEM ORT

Morgens mit Blick ins Grüne arbeiten, nachmittags durch die Landschaft wandern und den Abend auf der eigenen Terrasse ausklingen lassen.

Die Parkresidenz verbindet einen vielseitigen Lebensmittelpunkt mit dem Erholungsgefühl eines Feriendomizils. Separate Wohnbereiche schaffen Raum für Familie und berufliche Tätigkeit; die Natur eröffnet Möglichkeiten, im Alltag bewusst Abstand zu gewinnen.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Ausflügen rund um die Burg Liechtenstein und in den Wienerwald ein. Ob als ganzjähriges Zuhause oder persönlicher Rückzugsort für Wochenenden und längere Aufenthalte: Hier können Sie gemeinsam Zeit verbringen, Gäste empfangen und Ihre Freizeit direkt vor der Haustür genießen.

Ein Ort zum Wohnen und Arbeiten – und für das Gefühl, auch zu Hause Urlaub machen zu können.

GARTENLEBEN MIT PERSÖNLICHEM FREIRAUM

Alter Baumbestand, sonnige Plätze und geschützte Rückzugsorte verleihen dem Anwesen seinen gewachsenen Charakter.

Ein gemeinsames Essen im Freien, spielende Kinder im Garten oder ein ruhiger Platz mit weitem Landschaftsblick: Hier lassen sich unterschiedliche Bedürfnisse nebeneinander verwirklichen. Die Außenbereiche bieten zugleich Ansatzpunkte für eine individuelle, zeitgemäße Gartengestaltung.

Ein Zuhause mit Platz für Gemeinsamkeit – und für sich selbst.

PERSÖNLICHE ARCHITEKTONISCHE ERSTBERATUNG

Im Rahmen eines **einstündigen persönlichen Konzeptgesprächs mit Dipl.-Ing. Arch. Ljupka Zanoni** besprechen wir Ihre Wohnvorstellungen und die Möglichkeiten der Liegenschaft: Raumaufteilung, Möblierung, Modernisierung, Gartengestaltung und das Zusammenspiel der einzelnen Wohnbereiche.

So wird aus den Möglichkeiten dieses Anwesens eine konkrete Vorstellung für Ihre Zukunft.

BESICHTIGUNG & KONTAKT

Erleben Sie die Aussicht, das Raumgefühl und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bei einer persönlichen Besichtigung.

Dipl.-Ing. Arch. Ljupka Zanoni

RealGoodLiving – Edition Anwesen

? +43 664 103 6005

Besichtigungen und persönliche Beratung nach individueller Terminvereinbarung.

HINWEISE

Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben. Nutzflächen umfassen auch Souterrain- und Nebenflächen und sind nicht mit Wohnflächen gleichzusetzen. Rechnerische Miteigentumsanteile entsprechen nicht automatisch ausschließlich zugeordneten Grundstücks- oder Gartenflächen; maßgeblich sind die jeweiligen Eigentums- und Nutzungsvereinbarungen.

Angaben zu Bestand, Ausstattung und Nutzung beruhen auf den bereitgestellten Unterlagen und Eigentümerinformationen. Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten setzen die jeweils erforderliche rechtliche, technische und behördliche Prüfung voraus. Mietansätze verstehen sich vor Abzug von Instandhaltung, Rücklagen, Leerstand und Steuern. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Energieausweis: Die Kennwerte sind den Unterlagen des jeweiligen Gebäudeteils zu entnehmen.

Bildmaterial: Einzelne Abbildungen können KI-Visualisierungen, virtuelles Home Staging oder Einrichtungsvorschläge zeigen. Sie veranschaulichen Gestaltungsmöglichkeiten und stellen keine genehmigte Planung dar.

Geologie: Nach Angaben der Eigentümerin liegt ein geologisches Gutachten vor, wonach sich die Liegenschaft nicht in der sogenannten „Gipszone“ befindet.

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