

BÜRGERLICHE ELEGANZ aus der RealGoodLiving Signature Collection



Objektnummer: 4356/380

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2000
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	429,00 m ²
Nutzfläche:	492,00 m ²
Bürofläche:	45,00 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:	1.799.900,00 €
Kaufpreis / m²:	3.658,33 €
Betriebskosten:	320,00 €
Heizkosten:	556,00 €
Provisionsangabe:	

64.796,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



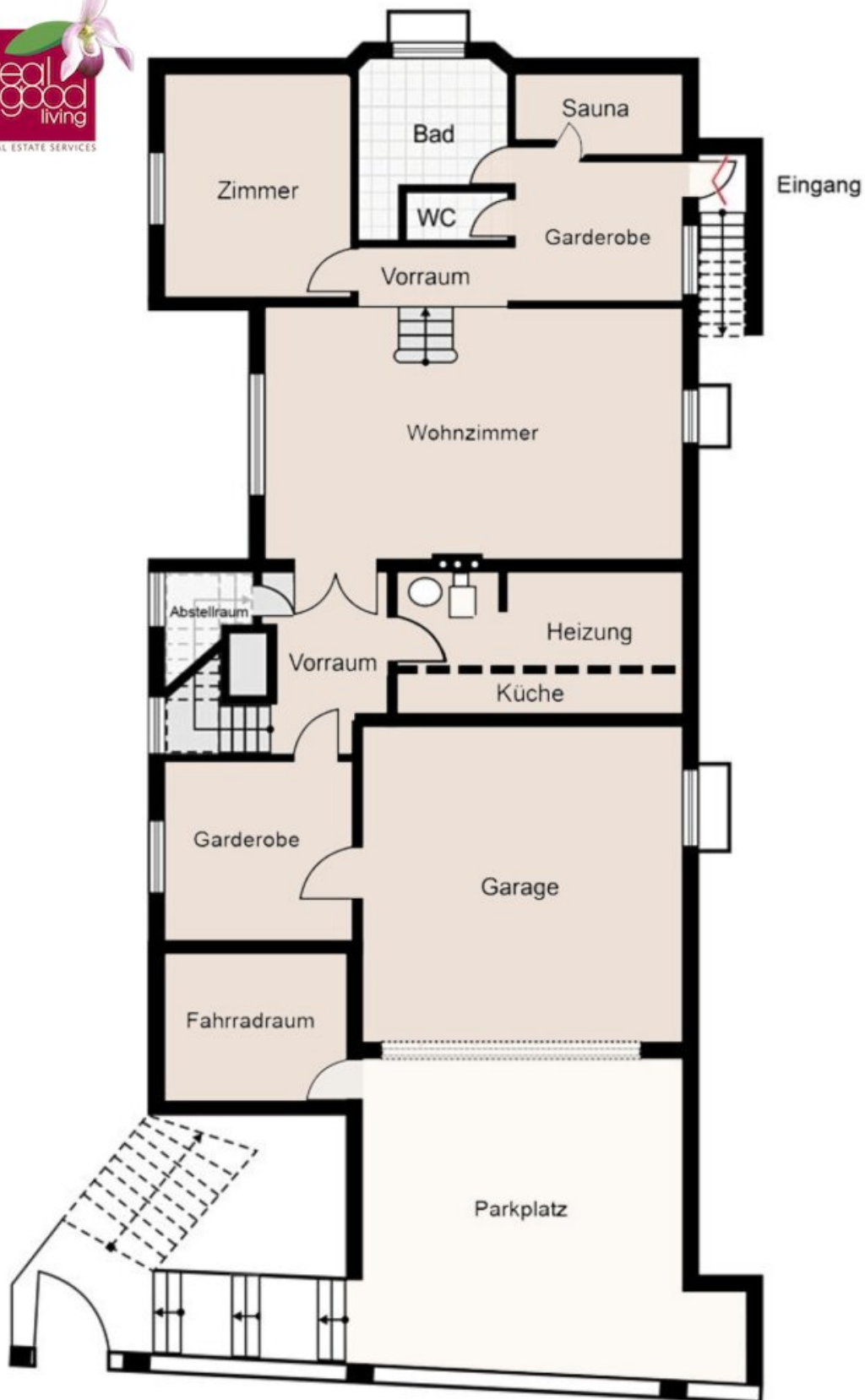




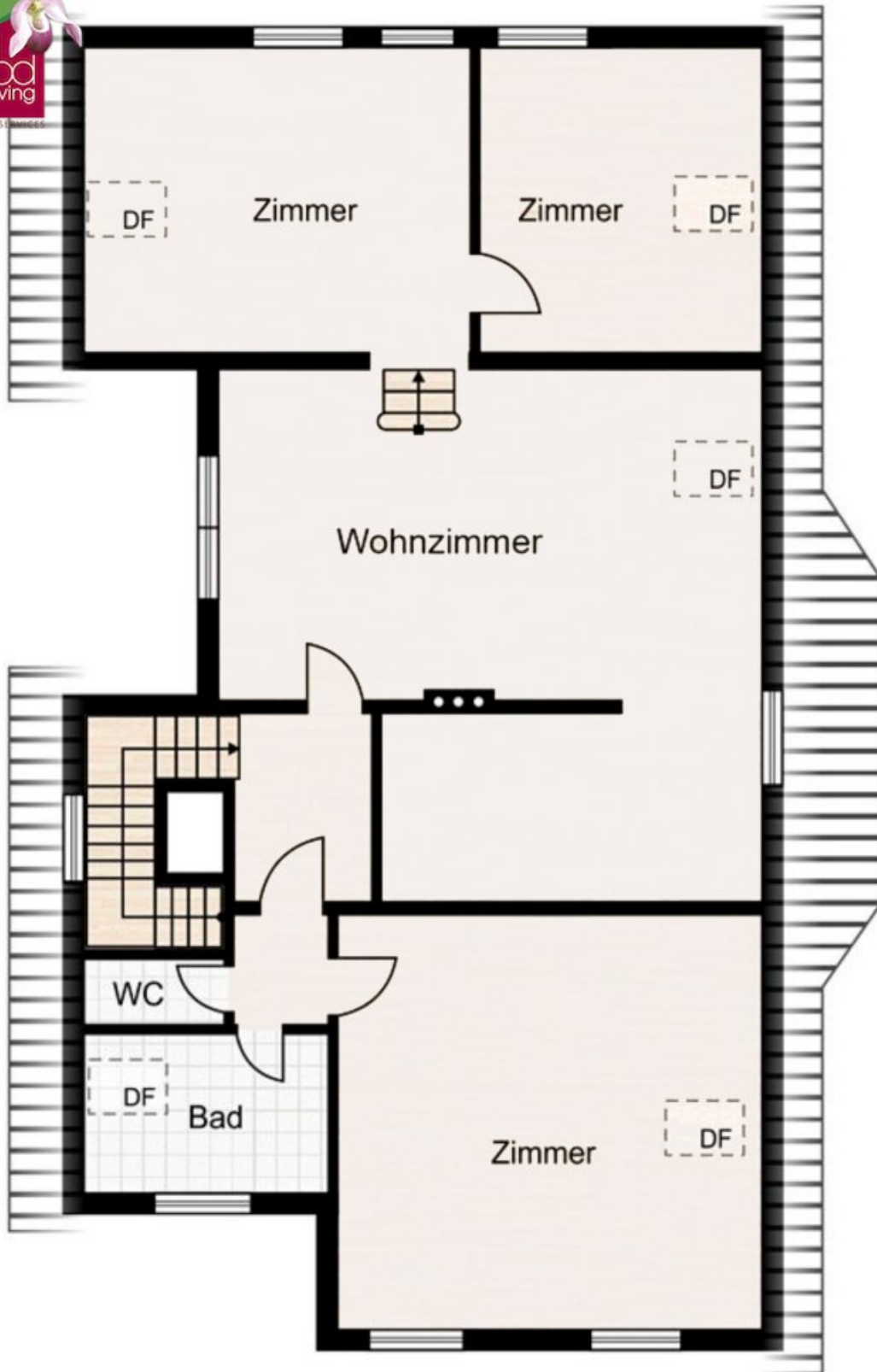












Objektbeschreibung

Aus der **RealGoodLiving Signature Collection** präsentiert **DI Ljupka Zanoni** diese repräsentative Villa mit mediterranem Flair – ein **Domizil bürgerlicher Eleganz mit gewachsener Substanz** für Persönlichkeiten mit Anspruch an Ruhe, Qualität und nachhaltige Wohnkultur.

In privilegierter Lage in

Hinterbrühl,

eingebettet in den

Naturpark Föhrenberge,

vereint diese Liegenschaft naturnahe Ruhe mit repräsentativer Wohnqualität.

Die Umgebung ist geprägt von **gepflegten Villen und stabilen Wohnverhältnissen** – eine Lage mit langfristiger Wertbeständigkeit.

DAS LEBENSGEFÜHL

Waldumsäumter Südhang.

Weitblick ins Grüne.

Absolute Privatsphäre.

ARCHITEKTUR & AMBIENTE

In hochwertiger Ziegelmassivbauweise errichtet und laufend instand gehalten, überzeugt die Villa durch ihre solide Bauqualität und repräsentative Ausstrahlung.

Lichtdurchflutete Räume, ausgewählte Materialien und eine durchdachte Raumgestaltung prägen das Wohngefühl.

Ein stilvoll integrierter Kamin schafft Atmosphäre.

Großzügige Terrassenflächen eröffnen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum.

Die Belletage mit eindrucksvoller Raumhöhe verleiht dem Haus architektonische Eleganz und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Atelier, Arbeitsbereich oder privater Rückzugsort.

GARTEN & POOL

Der mediterran angelegte Garten mit schattigen Rückzugsorten und üppiger Bepflanzung bildet ein atmosphärisches Refugium.

Das überdachte Pooldeck schafft eine harmonische Verbindung zwischen Haus und Landschaft und bietet Entwicklungspotenzial für individuelle Gestaltung.

EINE WERTBESTÄNDIGE ENTSCHEIDUNG

Südhanglagen mit gewachsener Villenstruktur sind naturgemäß limitiert.

Die Kombination aus naturnaher Lage, hochwertiger Substanz und repräsentativer Architektur macht diese Immobilie **zu einer langfristig stabilen Investition – emotional wie wirtschaftlich.**

Solche Liegenschaften werden nicht neu geschaffen – sie werden weitergegeben.

EXKLUSIVES SIGNATURE SERVICE

Als Käufer dieser Immobilie profitieren Sie von **einer persönlichen architektonischen und innenarchitektonischen Erstberatung** durch **Dipl.-Ing. der Architektur Ljupka Zaroni**.

In einem individuellen Konzeptgespräch entwickeln wir gemeinsam eine gestalterische Vision, die Architektur, Materialität und Raumwirkung harmonisch verbindet – und das volle Potenzial dieser Villa professionell entfaltet.

Besichtigung & Kontakt

Diese Liegenschaft gibt ihre Geheimnisse nur vor Ort preis.

Wer neugierig ist, muss eintreten – ein Termin ist mehr als ein Besuch, es ist ein Erlebnis.

DI Ljupka Zaroni

RealGoodLiving – Signature Collection

? +43 664 103 6005

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach individueller Terminvereinbarung.

Hinweise

Energieausweis:

Ein Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) liegt vor bzw. wird bei Kaufvertragsabschluss vorgelegt.

Haftung:

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen auf Basis der vom Eigentümer bereitgestellten Informationen. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Bildmaterial:

Die dargestellten Bilder zeigen teilweise Home Staging oder Visualisierungen. Abweichungen zur tatsächlichen Ausstattung sind möglich.

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