

Bürgerliche Eleganz: Wunderschöne Liegenschaft am waldumsäumten Südhang



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:	1.800.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.658,54 €
Betriebskosten:	320,00 €
Heizkosten:	556,00 €
Provisionsangabe:	

64.800,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

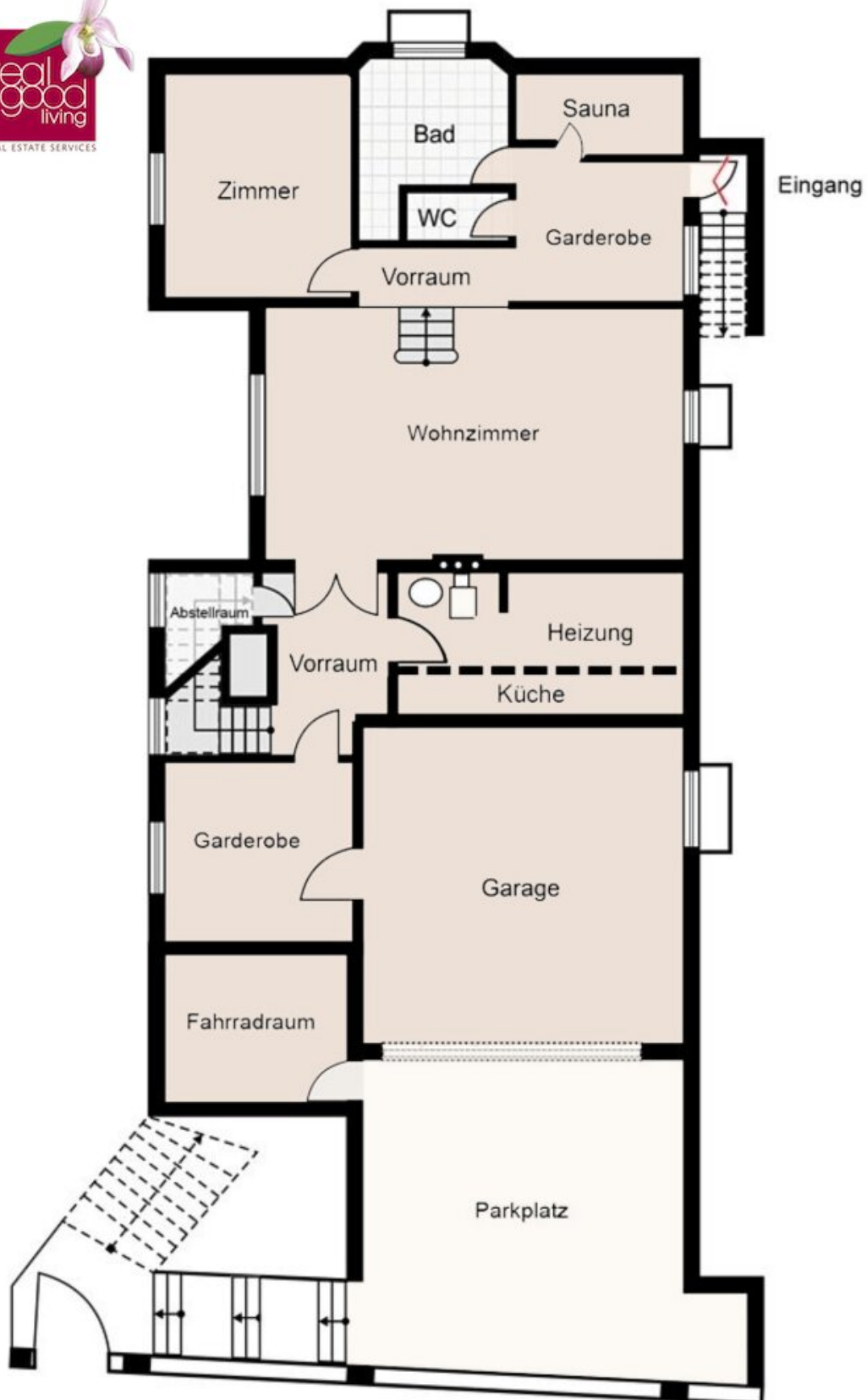




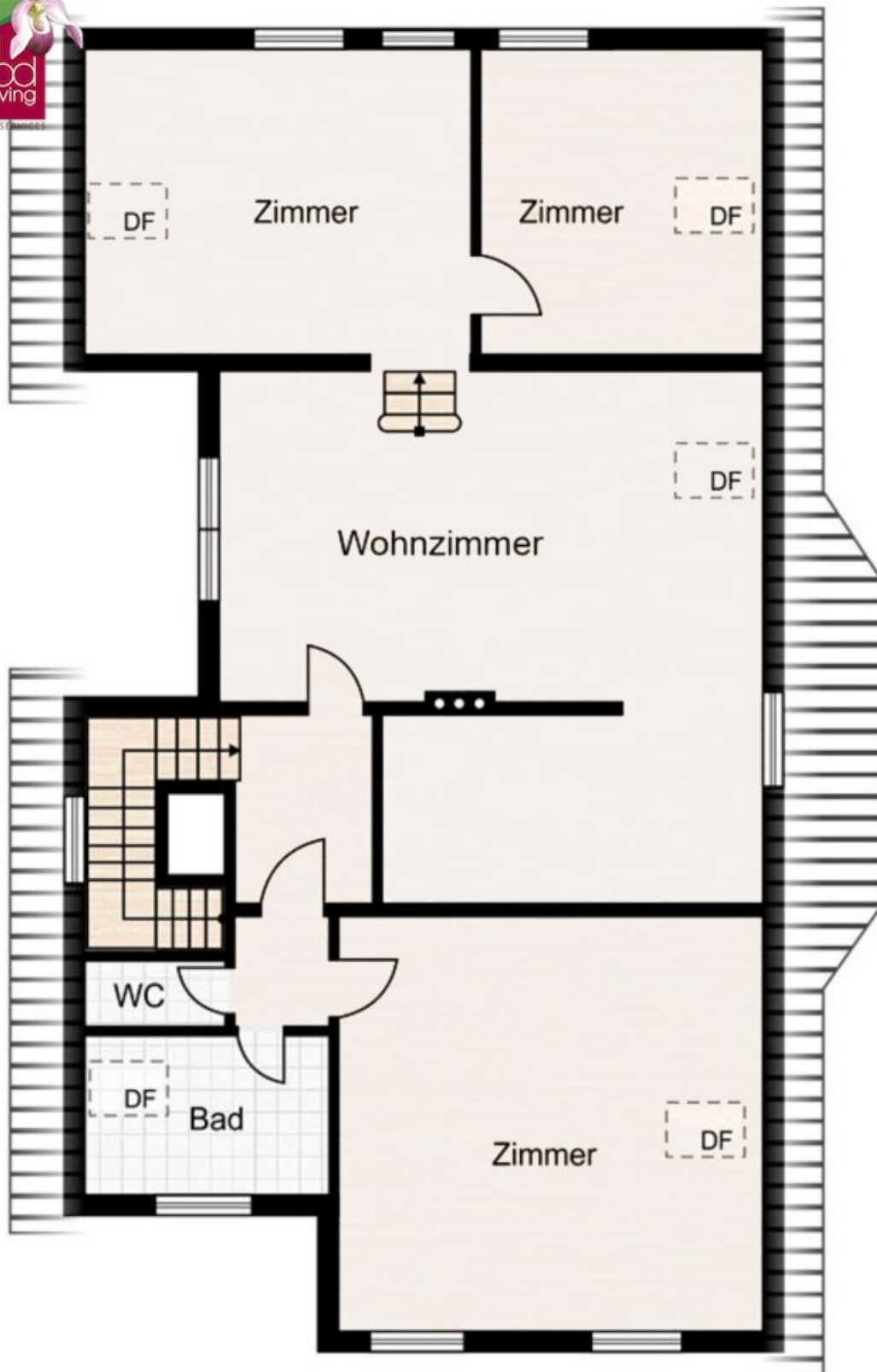












Objektbeschreibung

Warum dieses Haus?

- **Bürgerliches, sicheres Wohnen** in ruhiger Bestlage, Anrainerstraße am Rand des Parks Burglichtsteins
- **Großzügige, flexible Raumaufteilung** auf drei Ebenen – jede Ebene mit Wohnbereich und Küche/Küchenanschluss – ideal für Familie, Arbeiten oder Gäste
- **Mediterranes Flair** auf Südwesthang mit altem Baumbestand und moderner Ausstattung
- **Privatsphäre, Licht und Aussicht** vereint in einem Haus
- **Zusätzliche Highlights:** Doppelgarage mit Starkstrom, Werkstatt, Wasser-Entkalkungssystem mit Mantelgarderobe und Zugang zu weiteren Räumen.
- **Vielseitige Nutzung** Mehrgenerationenwohnen/Gäste oder Kombination von Arbeit und Wohnen: **Untergeschoss – Private Garden Suite (88 m²)** mit separatem Eingang, Entrée, **Küchenanschluss**, Bad, WC mit Sauna, großzügigem **Laundry & Utility Room** und direkter Anbindung an die Hauptwohneinheit.

Die dargestellten Bilder dienen der Veranschaulichung und zeigen teilweise Home Staging / Visualisierungen. Abweichungen zur tatsächlichen Ausstattung sind möglich.

Für alle Fragen oder zur Vereinbarung einer privaten Besichtigung steht Ihnen

DI Ljupka Zanoni gerne persönlich zur Verfügung.

? +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