

Föhrenberge Residences – Villa I aus der RealGoodLiving Signature Collection



Objektnummer: 4356/363

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	345,25 m ²
Nutzfläche:	378,25 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	808,00 m ²
Keller:	15,24 m ²
Heizwärmebedarf:	A 27,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	2.790.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	7.376,07 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni









Objektbeschreibung

SKYLINE EDITION

Moderne Villa mit Lift, Pool & architektonischer Klarheit

Aus der **RealGoodLiving Signature Collection** präsentiert **DI Ljupka Zanoni** diese neu errichtete Villa als hochwertiges Einzelobjekt für Menschen mit Anspruch an zeitgemäßen Luxus, architektonische Präzision und nachhaltige Qualität.

Kein Standardprojekt.

Sondern ein bewusst konzipiertes Haus mit Fokus auf Raumgefühl, Privatsphäre und modernste Technik.

ARCHITEKTUR & RAUMKONZEPT

Auf rund 374 m² Wohnnutzfläche entfaltet sich ein großzügiges Wohnkonzept über mehrere Ebenen.

Klare Linien, großflächige Verglasungen und eine durchdachte Raumabfolge schaffen ein lichtdurchflutetes, offenes Wohngefühl. Innen- und Außenbereiche gehen fließend ineinander über und verbinden Architektur mit Landschaft.

Der zentrale Wohnbereich mit Kamin bildet das kommunikative Herz des Hauses.

Die offen gestaltete Designküche fügt sich harmonisch ein und vereint Funktionalität mit ästhetischem Anspruch – ideal für stilvolles Gastgebersein und modernes Familienleben.

PRIVATE RÜCKZUGSRÄUME

Drei großzügige Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Zugang zu Balkon, Loggia oder Terrasse, bieten Privatsphäre auf hohem Niveau.

Die Bäder präsentieren sich in ruhigem, zeitlos-elegantem Design mit hochwertigen Materialien und klarer Linienführung.

Ein großzügiger Ankleidebereich sowie durchdachte Stauraumlösungen ergänzen das Raumangebot.

KOMFORT & TECHNIK

Die technische Ausstattung entspricht modernsten Neubau-Standards und wurde auf langfristige Qualität sowie Alltagstauglichkeit ausgelegt:

- Fußbodenheizung für gleichmäßige, behagliche Wärme
- Vollwertige Klimatisierung für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit
- Hochwertige, energieeffiziente Haustechnik
- **Privater Personenaufzug (Lift), der sämtliche Ebenen komfortabel verbindet**
- Biometrisches Sicherheitskonzept für diskrete Zugangskontrolle
- Direkt angebundene Garage mit zwei Stellplätzen

Technik, die nicht im Vordergrund steht – sondern Komfort, Sicherheit und Zukunftsfähigkeit selbstverständlich macht.

AUSSENBEREICH

Ein großzügiger Pool, weitläufige Terrassenflächen und ein gepflegter Garten schaffen ein Ambiente, das Zurückhaltung und Exklusivität verbindet – ohne Inszenierung, aber mit spürbarer Qualität.

EINE WERTHALTIGE INVESTITION

Moderne Einzelobjekte dieser Qualität sind im Premiumsegment naturgemäß limitiert.

Die Kombination aus klarer Architektur, hochwertiger Bauausführung, Liftkomfort und energieeffizienter Technik schafft langfristige Marktattraktivität.

Diese Immobilie ist nicht nur ein Zuhause –

sondern eine nachhaltige Entscheidung für Wohnwert und Zukunftssicherheit.

EXKLUSIVES SIGNATURE SERVICE

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

Gemeinsam entwickeln wir ein individuelles Feinkonzept, um das volle Potenzial dieser Villa harmonisch zu entfalten.

Besichtigung & Kontakt

Diese Immobilie wird nicht online entschieden – sondern vor Ort erlebt.

Für eine persönliche Führung und ein individuelles Beratungsgespräch stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

DI Architektur Ljupka Zanoni

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <4.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <4.500m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <5.000m
Straßenbahn <6.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap