

# Föhrenberge Residences – Villa II aus der RealGoodLiving Signature Collection



**Objektnummer: 4356/364**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	374,23 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	410,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	817,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	24,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	2.350.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.719,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

77.550,00 € inkl. 20% USt.

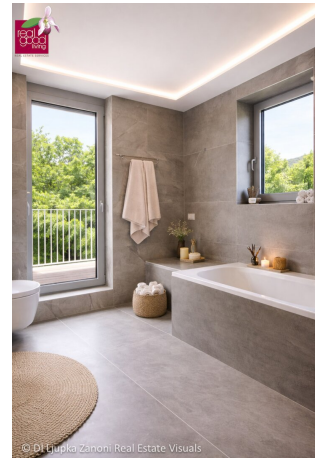
## Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni









© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals





## Objektbeschreibung

**Verhandlungsbasis: 2.350.000,00 € – Mietkaufoption sowie Miete möglich (kurz- oder langfristig), möbliert!**

### SKYLINE EDITION

**Zeitgemäße Architektur. Klare Linien. Nachhaltige Substanz.**

Aus der **RealGoodLiving Signature Collection** präsentiert **DI Ljupka Zanoni** diese neu errichtete Villa als architektonisch klares Einzelobjekt für Menschen mit Anspruch an zeitgemäßen Luxus und kompromisslose Qualität.

Kein Standardprojekt.

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

### DAS ARCHITEKTONISCHE KONZEPT

Auf rund 330 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche entfaltet sich ein großzügiges Raumkonzept über mehrere Ebenen.

Klare Linien, großflächige Verglasungen und eine präzise Raumabfolge schaffen ein lichtdurchflutetes, offenes Wohngefühl. Innen- und Außenbereiche gehen fließend ineinander über und erzeugen moderne Eleganz mit spürbarer Qualität.

Der zentrale Wohnbereich bildet das kommunikative Herz des Hauses.

Die offen gestaltete Designküche verbindet Funktionalität mit ästhetischer Zurückhaltung – ideal für anspruchsvolles Wohnen und stilvolles Gastgebersein.

### PRIVATE RÜCKZUGSBEREICHE

Drei großzügig geplante Schlafzimmer, jeweils mit 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 Villa entspricht modernen Neubau-Standards und ist auf langfristige Zukunftssicherheit ausgelegt:

- Fußbodenheizung
- Klimatisierung
- Hochwertige, energieeffiziente Haustechnik
- **Privater Personenaufzug (Lift), der sämtliche Ebenen verbindet**
- Biometrisches Sicherheitskonzept
- Direkt angebundene Garage mit zwei Stellplätzen

Die Immobilie wird **teilweise möbliert** angeboten.

Technik, die im Hintergrund wirkt – und im Alltag überzeugt.

## AUSSENBEREICH

Der Außenraum folgt derselben architektonischen Klarheit.

Ein großzügiger Pool, weitläufige Terrassenflächen und ein gepflegter Garten schaffen ein Ambiente, das Exklusivität nicht inszeniert – sondern selbstverständlich wirken lässt.

Zurückhaltend.

Hochwertig.

Zeitlos.

## EINE WERTHALTIGE INVESTITION

Zeitgemäße Architektur mit klarer Linienführung und hochwertiger Bauausführung unterliegt **keinen kurzfristigen Trends – sie bleibt begehrt.**

Neu errichtete Einzelobjekte dieser Qualität sind naturgemäß limitiert.

Die Kombination aus moderner Technik, Energieeffizienz, Liftkomfort und nachhaltiger Bauweise erhöht die langfristige Marktattraktivität.

Diese Villa ist nicht nur ein Zuhause –

**sondern eine stabile Entscheidung für nachhaltigen Wohnwert.**

## **EXKLUSIVES SIGNATURE SERVICE**

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

In einem individuellen Konzeptgespräch analysieren wir Raumwirkung, Materialität und mögliche Veredelungsoptionen – mit dem Ziel, das volle Potenzial dieser Villa harmonisch zu entfalten.

## **Besichtigung & Kontakt**

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

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

**DI Architektur 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 <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