

Wohnen mit Auftrieb – 220 m² Design-Mietwohnung in 80er-Jahre-Villa mit Pool, Wald & Parkgarten



Objektnummer: 8359/292

Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,67 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Gesamtmiete	3.355,00 €
Kaltmiete (netto)	2.900,00 €
Kaltmiete	3.050,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	305,00 €
Provisionsangabe:	

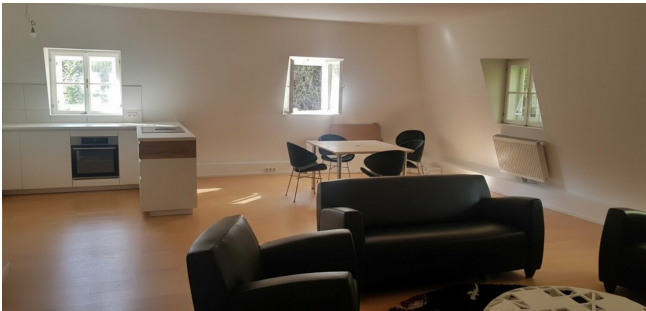
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

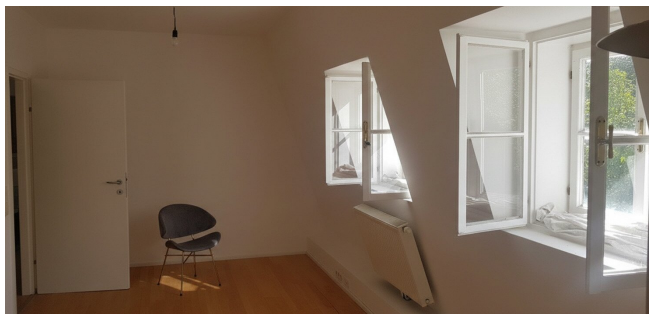


Dominik Heil

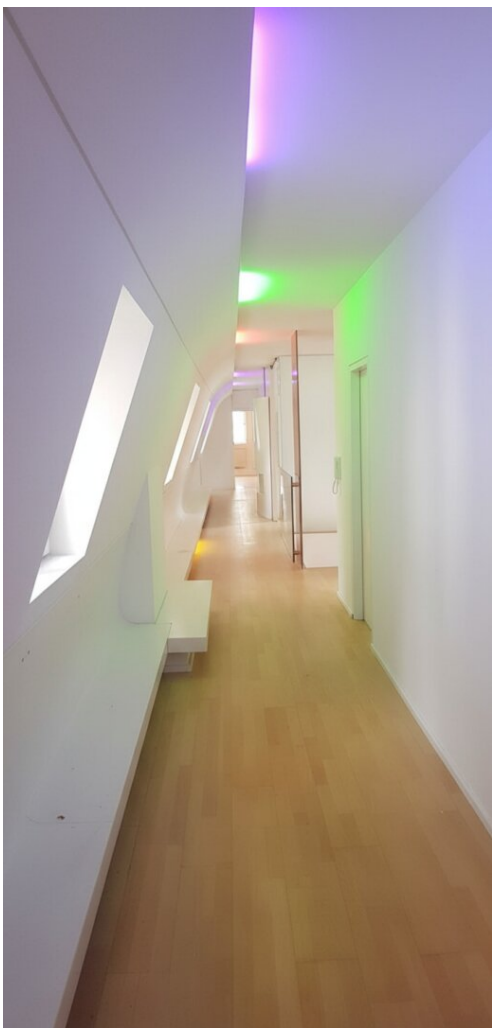
HAPPYIMMO GmbH

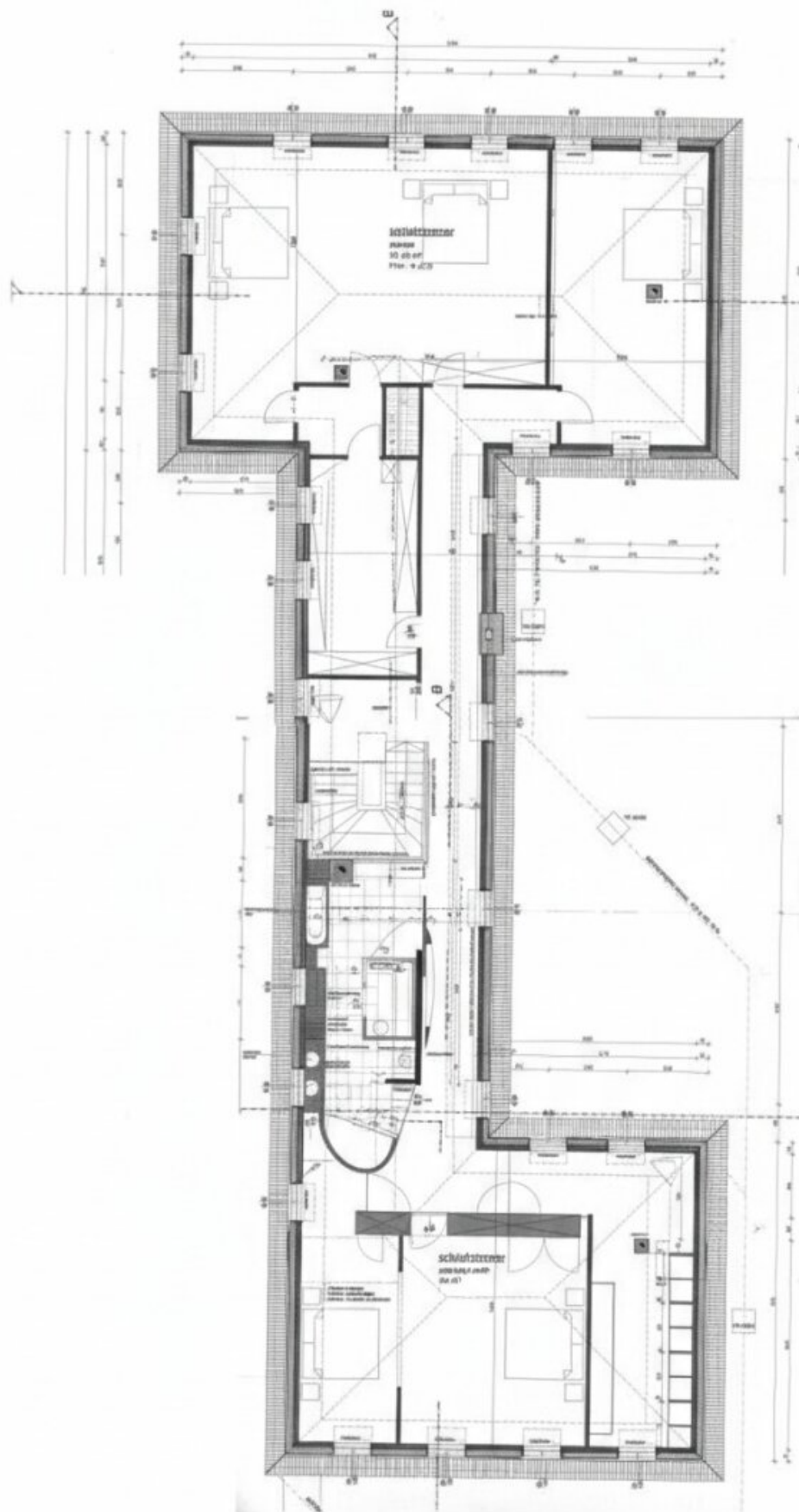












Objektbeschreibung

Boarding completed. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

In einer stilvollen Villa aus den 80er-Jahren erwartet Sie eine außergewöhnliche **220 m² Mietwohnung**, die mehr ist als nur vier Wände – sie ist ein Statement. Der Designer ließ sich vom Thema *Flugzeug* inspirieren: klare Linien, raffinierte Rundungen, durchdachte Lichtführung und Details, die an First-Class-Komfort erinnern.

Hier wohnen Sie nicht.

Hier heben Sie ab.

?? Das Herzstück: Die Wohnküche

Der großzügige Wohn-Essbereich ist das absolute Highlight dieser Immobilie.

Offen, lichtdurchflutet, repräsentativ – mit fließenden Übergängen zwischen Kochen, Essen und Relaxen. Die Raumgestaltung bietet sanfte Formen, durchdachte Einbauten, spannende Materialien.

Ob Dinner mit Freunden oder ruhiger Sonntag mit Blick ins Grüne – dieser Raum trägt Sie durch jede Lebenslage.

? Garten, Pool & eigenes Waldstück – Natur inklusive

Rund um die Villa erstreckt sich ein **riesiger Garten**, der mehr Park als Garten ist.

? Großzügige Grünflächen

? Pool – bereit für den Sommer

? Eigenes Waldstück – ja, wirklich. Ihr eigenes kleines Naturrefugium.

Hier hören Sie Vögel statt Verkehr.

Hier spazieren Sie durch Ihren eigenen Wald.

Hier fühlt sich Mieten fast wie Eigentum an.

?? Die Privaträume – Rückzug mit Charakter

Die Schlafzimmer bieten Ruhe und Großzügigkeit – perfekt geschnitten, mit viel Licht und angenehmer Atmosphäre.

Das Masterbedroom wirkt wie eine luxuriöse Suite – ruhig gelegen, mit Blick ins Grüne und genügend Platz für alle Wohnräume.

? Wellness-Badezimmer mit Sauna-Anschluss

Das Badezimmer ist kein Nebenraum – es ist Ihre persönliche Wellness-Zone:

- Großzügige Flächen
- Hochwertige Ausstattung
- **Sauna-Anschluss bereits vorbereitet**

? Die Villa

Die 80er-Jahre-Architektur verleiht dem Haus Charakter und Substanz. Kein Neubau von der Stange – sondern ein Haus mit Persönlichkeit, Stil und großzügigen Dimensionen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Klinik <3.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <4.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap