

**Private Oase in Hinterbrühl! Architekturvilla mit Pool und separater Dependance für Arbeit und Wellness. Panoramablick**



Küche mit Ausgang Terrasse

**Objektnummer: 5630/473**

**Eine Immobilie von Mimaz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	218,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	328,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.638,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	2.149.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

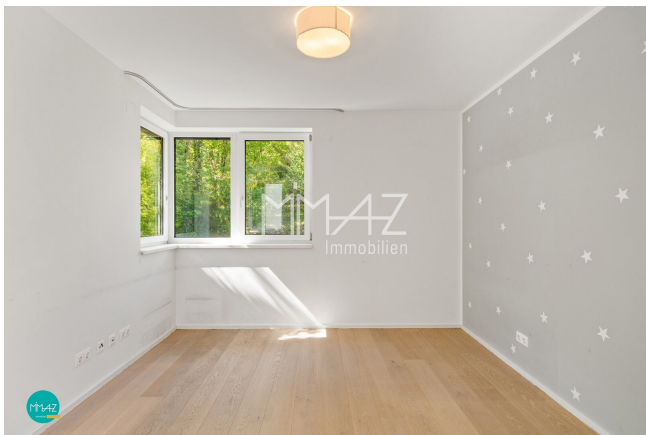


**Mag. Michaela Mazakarini**

MIMAZ Immobilien e.U.  
Leegasse 7  
1140 Wien





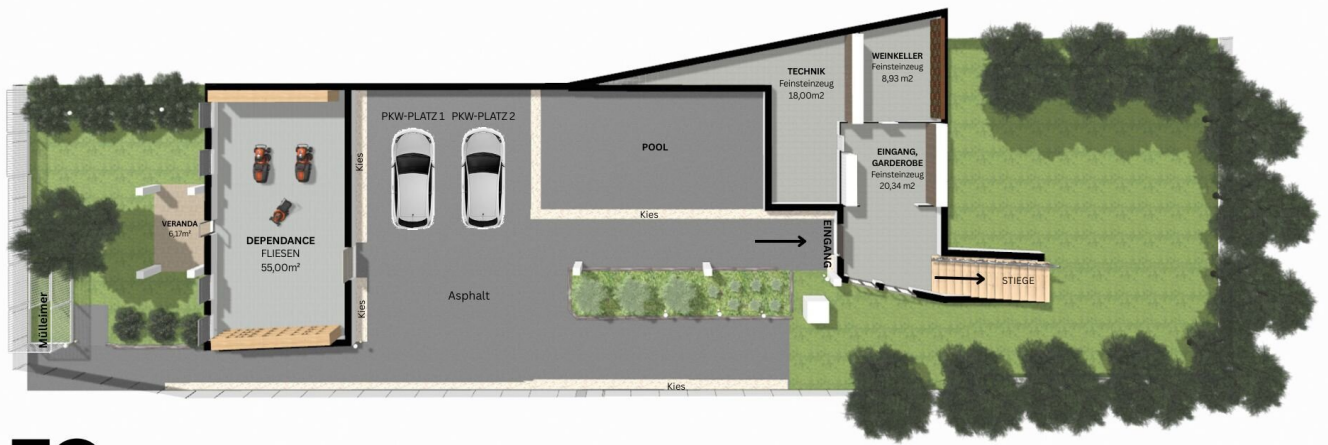












**EG**  
PLAN





**OG1**  
PLAN





## Objektbeschreibung

### WOHNEN. ARBEITEN. ENTSPANNEN. ALLES AN EINEM ORT!

In **begehrter Grünruhelage** von Hinterbrühl, auf einem **großzügigen Grundstück mit 1.822 m<sup>2</sup>**, eröffnet sich eine **außergewöhnliche Liegenschaft** mit **besonderem Potenzial** und **vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten** - mit Raum für **individuelle Entfaltung**.

Die Kombination aus **moderner Architektur** und **durchdachter Planung** mit Einbeziehung des **separaten Nebengebäudes** schafft hier ein **Wohnkonzept**, das weit über das klassische Einfamilienhaus hinausgeht und in dieser Form nur selten zu finden ist.

Die Liegenschaft empfängt mit **klarer Struktur**: straßenseitig das **Nebengebäude**, dann der Doppelcarport und dahinter – ruhig gelegen – die 2013 errichtete **Villa** mit rund **218 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**.

### DIE VILLA - HAUPTHAUS

Bereits beim Betreten spürt man die **klare Linienführung** und die **Großzügigkeit des Hauses**:

Der **Eingangsbereich** überzeugt mit **maßgefertigten Einbauschränken** und **großzügigem Stauraum** und erschließt den **Technikraum** sowie einen weitläufigen Lager- bzw. Abstellraum. Über die Treppe gelangt man in den **hellen, offen gestalteten Wohn- und Küchenbereich** - das Herzstück der Villa. Großzügige Glasflächen schaffen eine **angenehme Leichtigkeit** und führen direkt auf die **Südterrasse** (elektrisch gesteuerte Pergola) mit fließendem Übergang zum **Poolbereich**, der mit dem Nebengebäude verbunden ist.

Die **moderne Einbauküche** präsentiert sich als **stilvoller Mittelpunkt** und überzeugt zugleich durch ihre **hochwertige Ausstattung**: zwei Kühlschränke, Dampfgarer, Backofen, Mikrowelle, Weinkühlschrank sowie ein zentraler Küchenblock mit integriertem Kochfeld und Dunstabzug.

Vorbei am **Atrium** / der **Westterrasse** öffnet sich das **Wohnzimmer** mit **offenem Kamin** und **herrlichem Blick** in den **Garten**. Direkt anschließend befindet sich ein **flexibel nutzbares Arbeits- oder Gästezimmer**.

Ein **praktischer Wirtschaftsraum** mit 2 Waschmaschinenanschlüssen und kleiner Terrasse sowie eine separate Toilette komplettieren diese Ebene.

Im **Obergeschoss (private Ebene)** befinden sich **zwei Schlaf- bzw. Kinderzimmer** mit **eigenem Badezimmer**, ausgestattet mit Wanne sowie Dusche und separatem WC.

Der separat angelegte **Masterbereich** überzeugt mit **durchdachter Großzügigkeit** und

## hohem Wohnkomfort:

mit **begehbarer Garderobe**, einem **stilvollen Badezimmer** mit Wanne und Dusche sowie **Panoramablick** ins Grüne und einem Schlafzimmer - jeweils mit Ausgang auf den **südseitigen Balkon**.

## DIE DEPENDANCE - NEBENGEBÄUDE (Bestandsgebäude)

Die Dependance befindet sich straßenseitig und bildet damit einen **natürlichen Puffer** zur wenig befahrenen Straße. Das **Erdgeschoß** mit **Veranda** kann idealer Weise als **Büro**, **Ordination/Praxis** oder aber auch als **Gäste- oder Au-Pair Bereich** genutzt werden. Vom **Poolbereich** aus gelangt man direkt in das **Obergeschoss** der Dependance - ideal für eine zukünftige **Spa-/Wellness** oder **Relaxzone**.

## HIGHLIGHTS & AUSSTATTUNG

- Niedrigenergiebauweise
- Zentrale Wärmeversorgung über Luftwärmepumpe (heizen/kühlen), Fußbodenheizung
- Warmwasseraufbereitung durch Flächenkollektoren auf Flachdach
- Einbau-Lautsprecher zentral über Sonos-System steuerbar in Küche, Wohnzimmer, südseitiger Terrasse und Atrium
- Beheizbarer Folienpool (Solar/Flächenkollektoren)
- Bodenbeläge: Feinsteinzeug, Parkett, Sandstein
- Vollwärmeschutz
- Fenster 3-fach Verglasung (größtenteils mit Außenrollos)
- Alarmanlage

Die **Kosten** für Gemeindeabgaben, Wasserbezugs- und Kanalbenützungsg Gebühr etc. belaufen sich **pro Quartal** auf ca. € 478,-

**FAZIT: Eine Liegenschaft für Menschen, die Raum suchen und Möglichkeiten schätzen. Ob als exklusives Familienrefugium, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial: Hier entsteht ein Zuhause, das sich Ihrem Leben anpasst.**

**Haben wir ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!**

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! © **MIMAZ Immobilien e.U.**

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

**Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung**

- Langexposé mit weiteren Details zu Ausstattung und Technik
- Grundbuchauszug
- Originalpläne und Fertigstellungsanzeige
- Energieausweis

- Flächenwidmungsplan
- Quartalskosten/Gemeindeabgaben

### **DATEN IM ÜBERBLICK:**

- Grundstücksfläche ca. 1822 m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche ca. 218 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche Dependance ca. 110 m<sup>2</sup>
- 3 Terrassen ca. 173 m<sup>2</sup>
- Beheizbarer Pool ca. 9,3 x 3.6 m
- 2 Carports
- Luftwärmepumpe zur Heizung und Kühlung
- Kamin
- Solar/Flächenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung
- Alarmanlage
- Ab sofort beziehbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <3.500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <4.500m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <4.500m

Straßenbahn <6.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap