Charmantes Haus mit traumhaftem Garten



Objektnummer: 4430

Eine Immobilie von Funk Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1886
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	142,00 m²
Nutzfläche:	168,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	30,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 363,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,03
Kaufpreis:	980.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5
1090 Wien







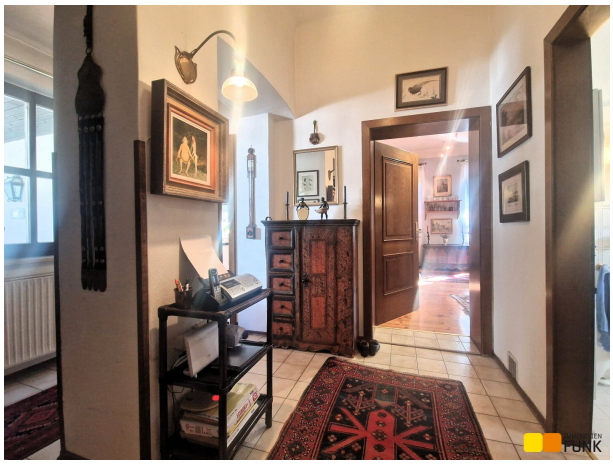































AUSGSTECKT
IMMOBILIEN
FUNK





















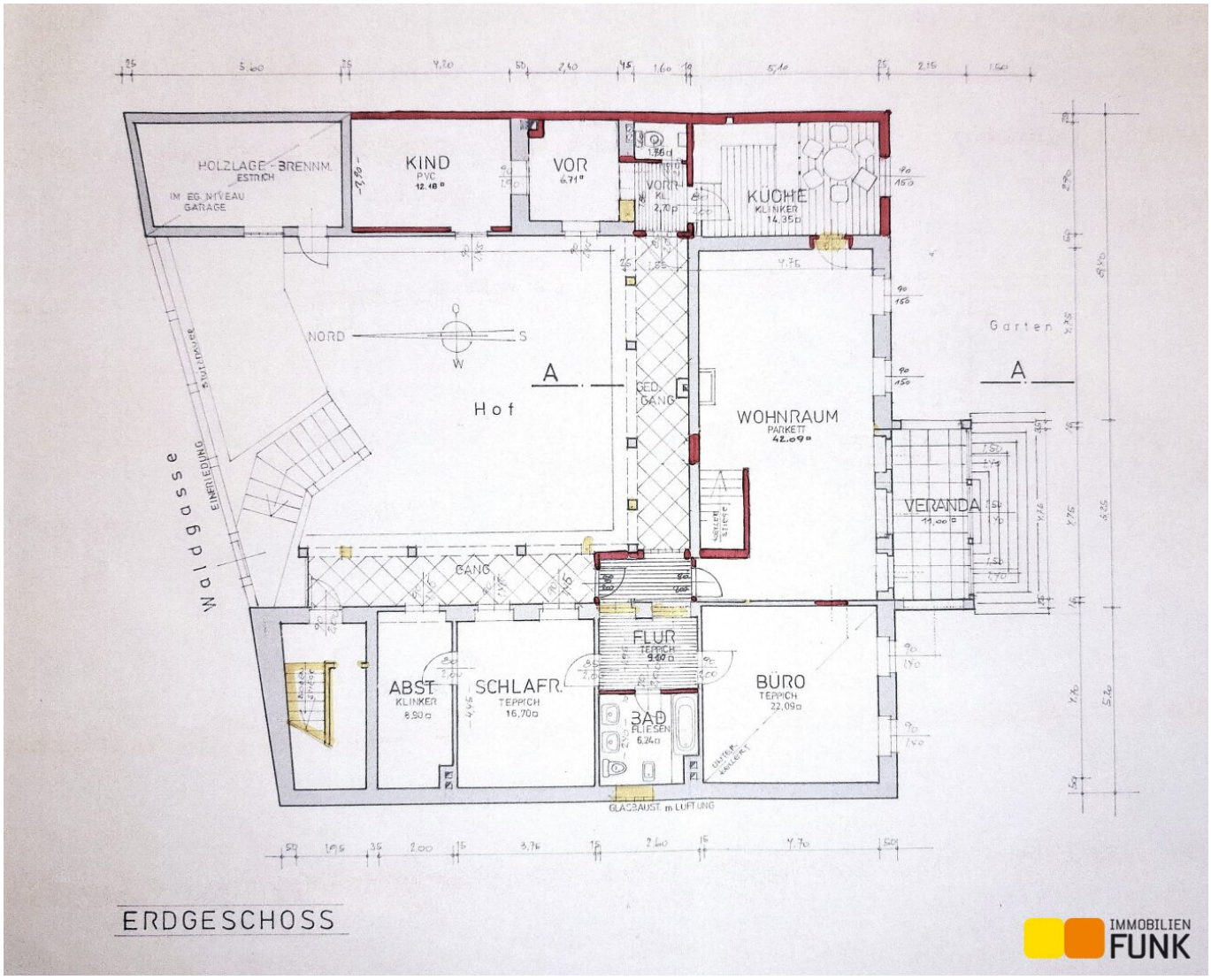


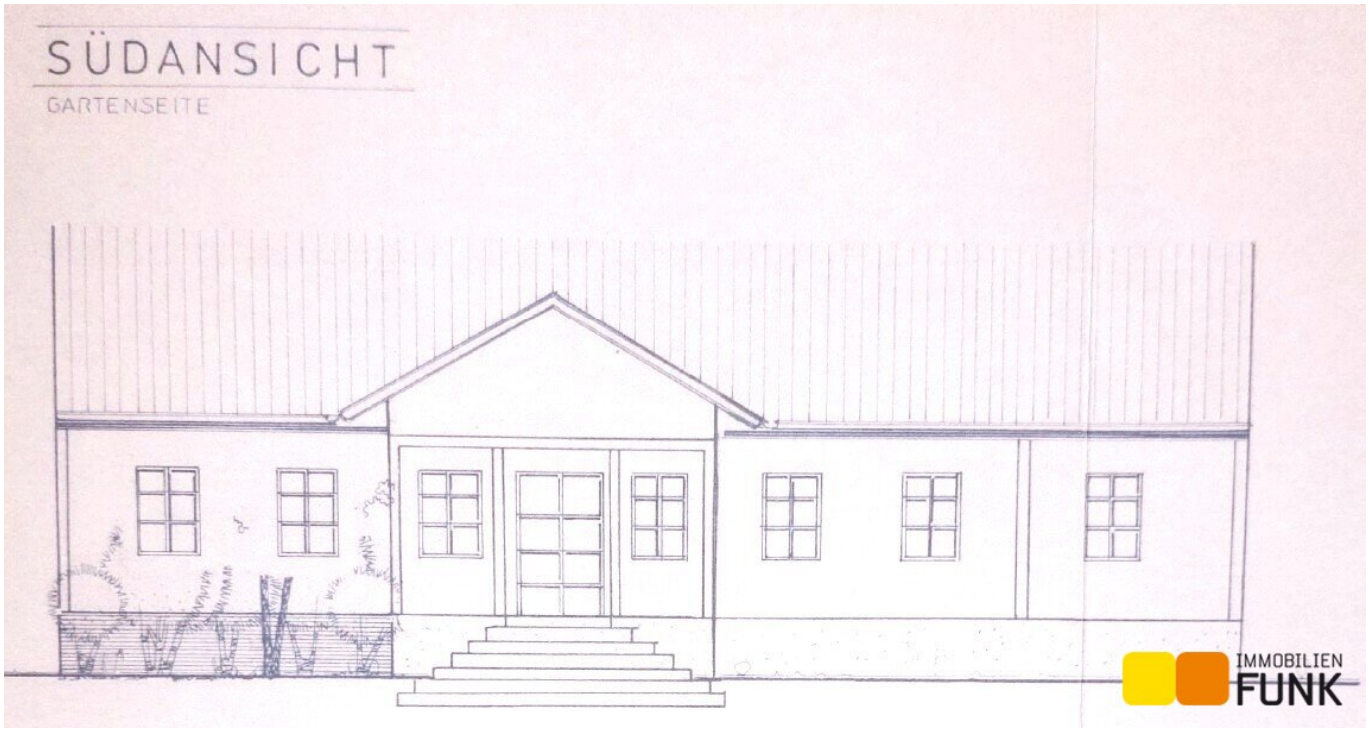









HOLZLAGE - BRENNM.
ESTRICH
IM EG. NIVEAU
GARAGE
KIND
PVC
12.18 m
VOR
6.71 m
VORR.
KL.
2.70 m
KÜCHE
KLINKER
14.35 m
NORD
W
S
A
Hof
GED.
GANG
WOHNRAUM
PARKETT
42.09 m
Garten
VERANDA
11.00 m
Waldgasse
EINFAHRT
GANG
FLUR
TEPPICH
9.60 m
ABST
KLINKER
8.90 m
SCHLAFR.
TEPPICH
16.70 m
BAD
FLIESEN
6.24 m
BÜRO
TEPPICH
22.09 m
GLASBAUST. m. LÜFTUNG
ERDGESCHOSS
IMMOBILIEN
FUNK


SÜDANSICHT
GARTENSEITE
IMMOBILIEN
FUNK


Hagenauertalstraße
Hagenauertalstraße
Dreisteinstraße
Urlaubskreuzstraße
Landesklinikum Mödling
- Standort Hinterbrühl...
Weißes Kreuz
Hortigstraße
Föhrenallee
Waldgasse
Hauptstraße
Johannesstraße
Mag. Evelin Harfmann
Seegrotte Hinterbrühl
Hauptstraße
Zahnarztpraxis Dr. Skoda
Mödling
Kröpfelsteigstraße
Mödling
Weißenbacher Straße
Hinterbrühl
Phoenix Berg 487 Hm
Ferdinand
Fiedler Schiklub
Husarentempel
Google
IMMOBILIEN
FUNK
Map data ©2026 Google


TIROLERHOF-SIEDLUNG
A21
Franz Keim-Gasse
BRUNN
Gießhübl
Gießhüblerstraße
Johannesstraße
Hagenauertalstraße
Naturpark
Föhrenberge
Wassergspreng
Seegrotte Hinterbrühl
Weissenbach
bei Mödling
Hinterbrühl
Husarentempel
Höhere Technisch
Bundeslehr- und
L2097
Google
Map data ©2026 Google Imagery ©2026 Airbus, CNES / Airbus, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies

Objektbeschreibung

Das Haus und der Garten

Das ursprünglich im Jahr 1886 errichtete Gebäude verfügt über eine ganz besondere und charmante Ausstrahlung. Es ist von der ruhigen Gasse über einige Stufen zugänglich und bietet einen außergewöhnlichen, an ein Atrium erinnernden Vorgarten. Es präsentiert sich in liebevoll gepflegtem Zustand und wurde über die Jahre erweitert und modernisiert. So wurden im Lauf der Jahre eine Garage, eine Terrassenmauer und ein Swimmingpool errichtet. 1988 erfolgte die Bewilligung für eine Erweiterung des Hauses, 2001 dann der Einbau der Gastherme. Eine Sauna verwöhnt an kalten Wintertagen.

Die gesamte Wohnnutzfläche des charmanten Winzerhauses beträgt lt. Planunterlagen ca. 143 m². Dazu kommt ein etwa 16 m² großer Holzlagerraum, der etwa 9 m² große Saunabereich und der wunderbare, ca. 30 m² große Weinkeller mit Ziegelgewölbe. Die etwa 16 m² große Garage befindet sich auf Straßenniveau links des Zugangs zum Haus.

Das 1.400 m² große Grundstück besteht aus dem bereits beschriebenen Vorgarten und einem großen, nach Süden ausgerichteten, sonnigen Garten. Hier steht auch ein Holznebengebäude, in dem die Pooltechnik und die Gartengeräte untergebracht sind.

Raumaufteilung

Sie betreten diese überaus attraktive Immobilie über den Vorgarten. Hier führen Eingänge links und rechts unter dem Arkadengang in das Haus. Ganz rechts, von außen zu begehen, befindet sich der Saunabereich- von hier gibt es auch einen Aufstieg zum Dachboden. Vom Vorraum gelangen Sie zu einem der Schafzimmer (ca. 16,7 m²), mit angeschlossenem Abstellraum, der etwa 9 m² Stauraum bietet. Auch vom Flur aus kommen Sie zum etwa 6,2 m² großen Badezimmer, einem weiteren Schlafzimmer mit etwa 22 m² Fläche und weiter in das Wohnzimmer. Dieser etwa 42 m² große und lichtdurchflutete Wohnbereich ist das Herzstück des Hauses Hier wärmt an Wintertagen ein offener Kamin, auch der ungewöhnliche, offene Abgang zum Ziegelgewölbekeller befindet sich hier. Das Wohnzimmer öffnet sich zur Veranda, von der Sie zum leicht abfallenden und liebevoll gestalteten Garten gelangen. Anschließend an den Wohnbereich erwartet Sie die Küche mit Essplatz. Folgen Sie dem Gang weiter, kommen Sie zum zweiten Eingang des Hauses, einem Gäste-WC und einem Kinderzimmer mit etwa 12 m². Der von außen zu begehende Holzlagerraum ergänzt das Raumangebot.

Die Lage, Umgebung und Verkehrsanbindung

Trotz des Bevölkerungszuwachses der letzten Jahre hat es Hinterbrühl, die beschauliche Marktgemeinde im Süden Wiens, eingebettet im Wienerwald -so die Homepage der Marktgemeinde- immer geschafft, eine Wohngemeinde zu bleiben. Die Seegrotte Hinterbrühl mit dem größten unterirdischen See Europas und die Höldrichsmühle, wo Franz Schubert

gerne verweilte, sind die touristischen Höhepunkte des Ortes. Eine Vielzahl an Wanderwegen führen unweit von der Immobilie durch die umliegenden Wälder. Der Kindergarten Hinterbrühl 1 ist in ein paar Minuten zu Fuß erreicht. Der SPAR Supermarkt an der Hauptstraße 57 ist nur ca. 400 m entfernt, die Apotheke "Zur heiligen Dreifaltigkeit" liegt noch näher. Arztpraxen stehen in Hinterbrühl und Gießhübl zur Verfügung. Die Autobuslinie 264 verbindet die Hinterbrühl mit Mödling, die Fahrzeit zum Bahnhof Mödling beträgt weniger als 15 Minuten. Mit dem Auto erreichen Sie die Anschlussstelle "Gießhübl" der A21 in etwa 5 Minuten Fahrzeit (ca. 3 km). So gelangen Sie in nur 17 Fahrminuten in die Shopping City Süd und in etwa 30 Minuten zum Flughafen Wien-Schwechat .

Hinweis:

Der Kaufpreis versteht sich inkl. Einrichtung von Küche und Bad, ohne die sonstigen Einrichtungsgegenstände. Das Grundstück liegt- wie ein Großteil des Gemeindegebiets von Hinterbrühl- im Bereich der sog. *"Gipszone 1"*, die aufgrund der lokalen Gipsvorkommen verordnet wurde. Diese bringt bei Bauführungen unterschiedliche Bestimmungen mit sich, die wir bei näherem Interesse gerne zusenden.

Resümee

Ein wunderbares Haus mit einmaligem Charakter. Großer Garten und viel Entfaltungsmöglichkeiten. Fairer Fixpreis. Machen Sie sich selbst ein Bild.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://funk.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter walter.mitterstoeger@funk.at zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Klinik <3.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <4.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <4.000m
Straßenbahn <5.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.