

**FÖHRENBERGE RESIDENCES – VILLA III Skyline Edition.
Größte Villa. Weitester Blick. Möbliert. Klimatisiert.**



Objektnummer: 4356/365

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	393,35 m ²
Nutzfläche:	447,19 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	4
Stellplätze:	2
Garten:	1.734,00 m ²
Keller:	94,73 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	2.999.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	6.706,32 €
Provisionsangabe:	

107.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni





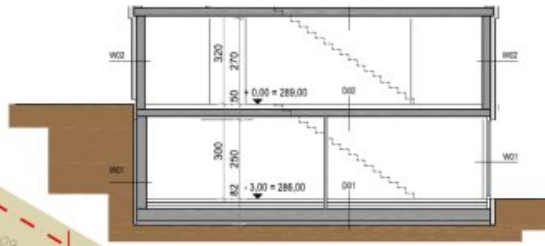




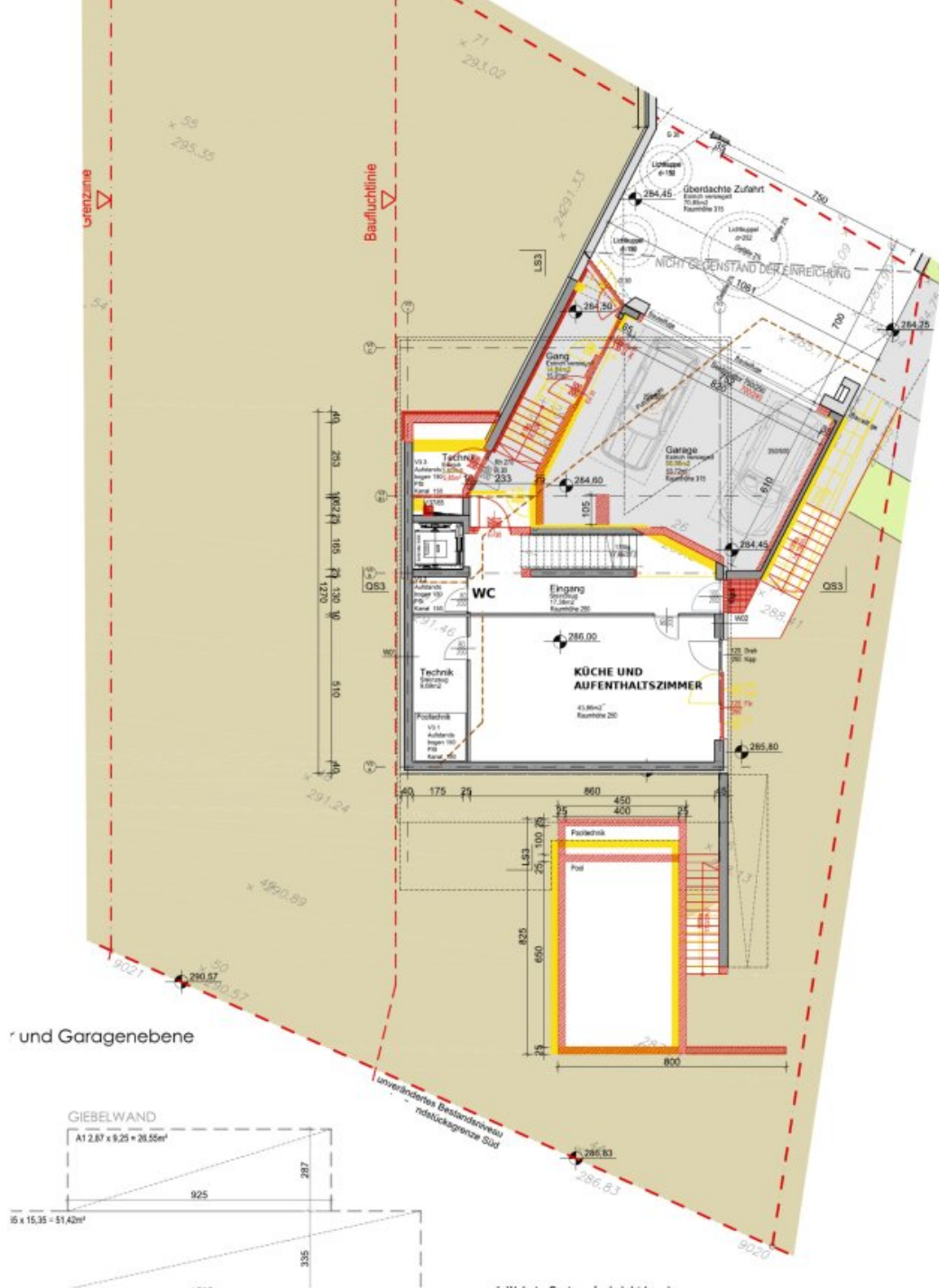




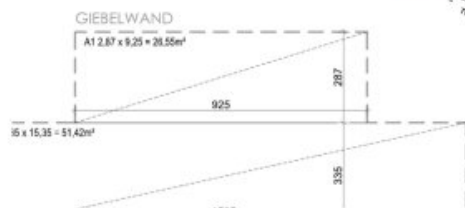




Lageplan 1:500



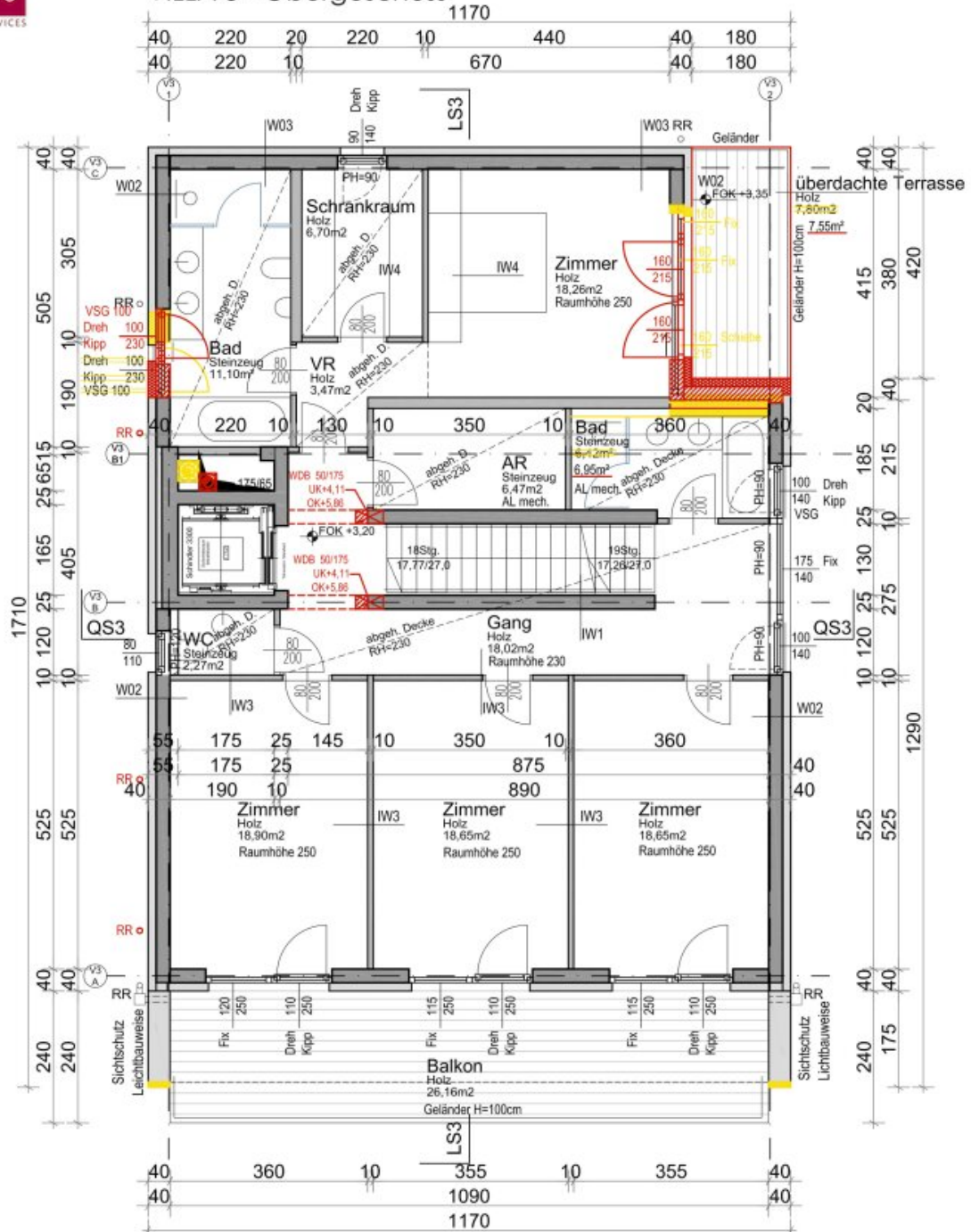
Grund- und Garagenebene



Ausschnitt 10



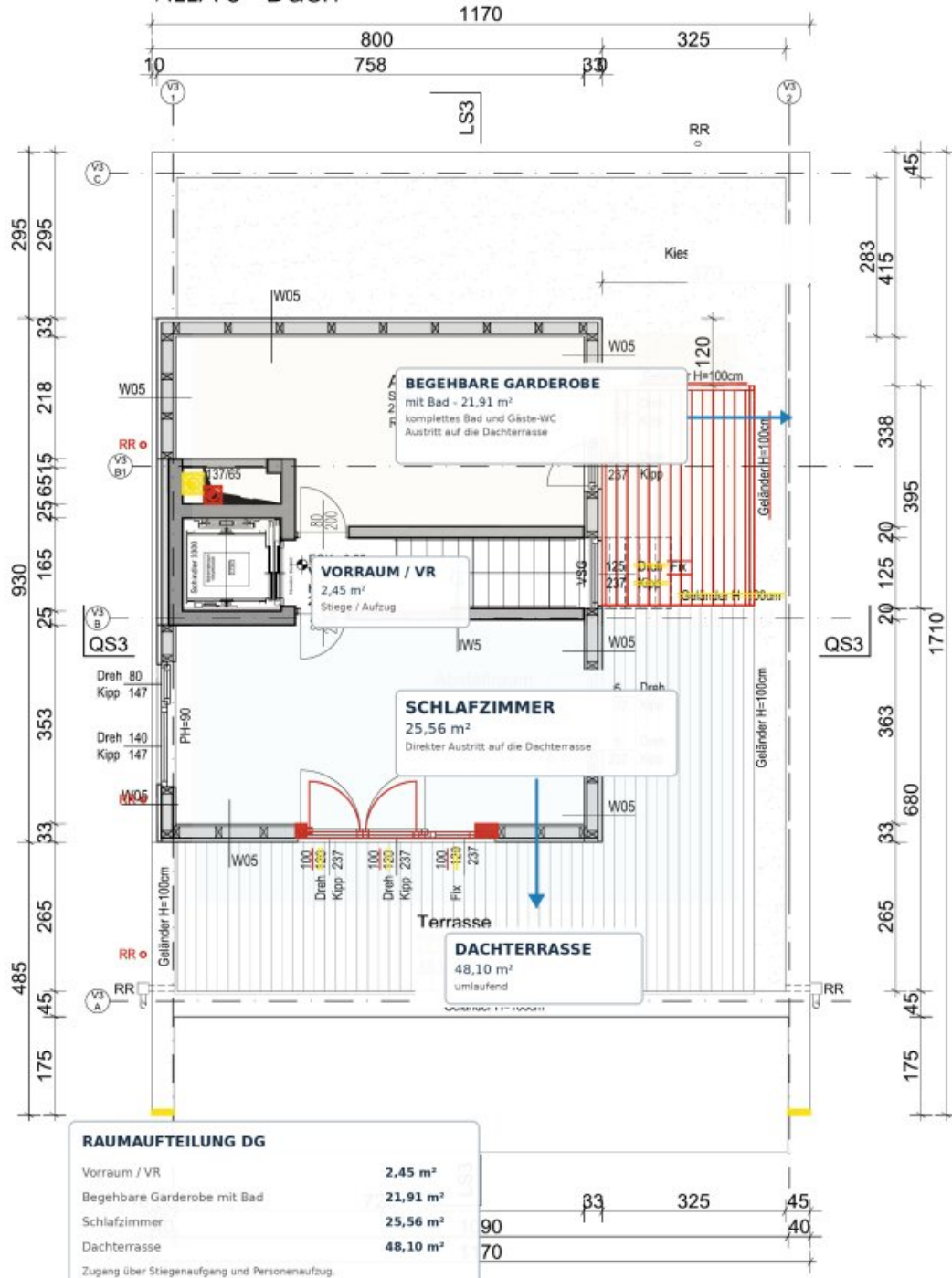
VILLA 3 - Obergeschoss



VILLA 3 - DG / DACHGESCHOSS

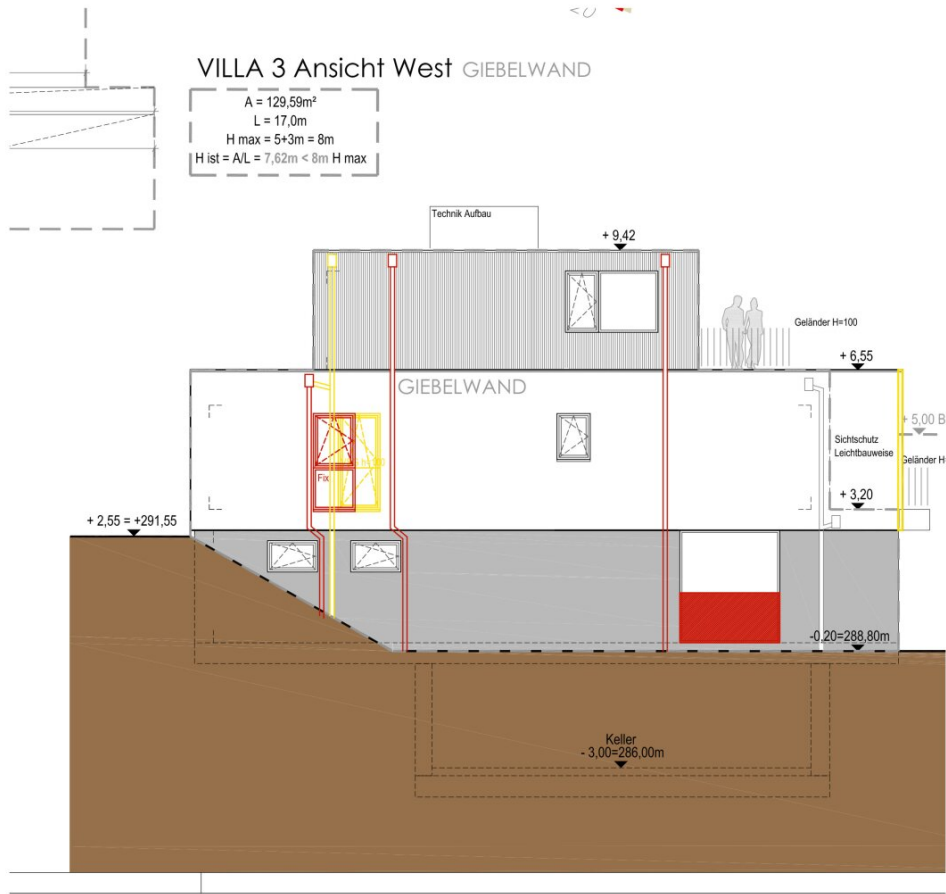
Private Master-Suite mit umlaufender Dachterrasse

VILLA 3 - Dach

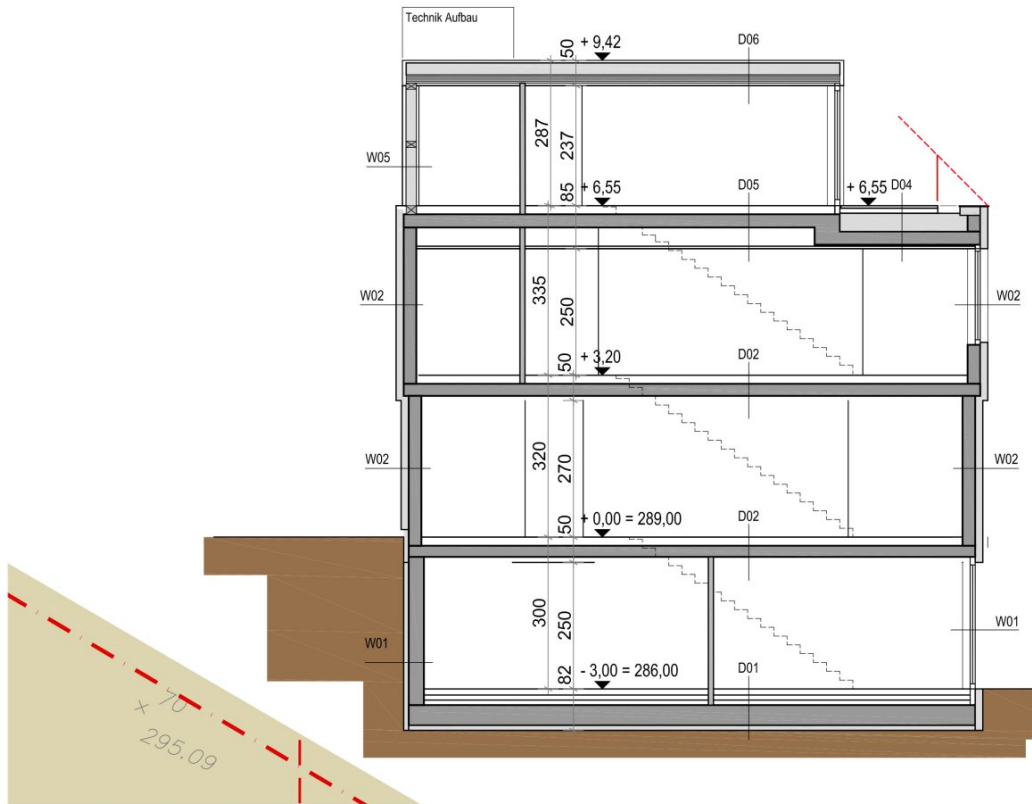


VILLA 3 Ansicht West GIEBELWAND

A = 129,59m²
L = 17,0m
H max = 5+3m = 8m
H ist = A/L = 7,62m < 8m H max



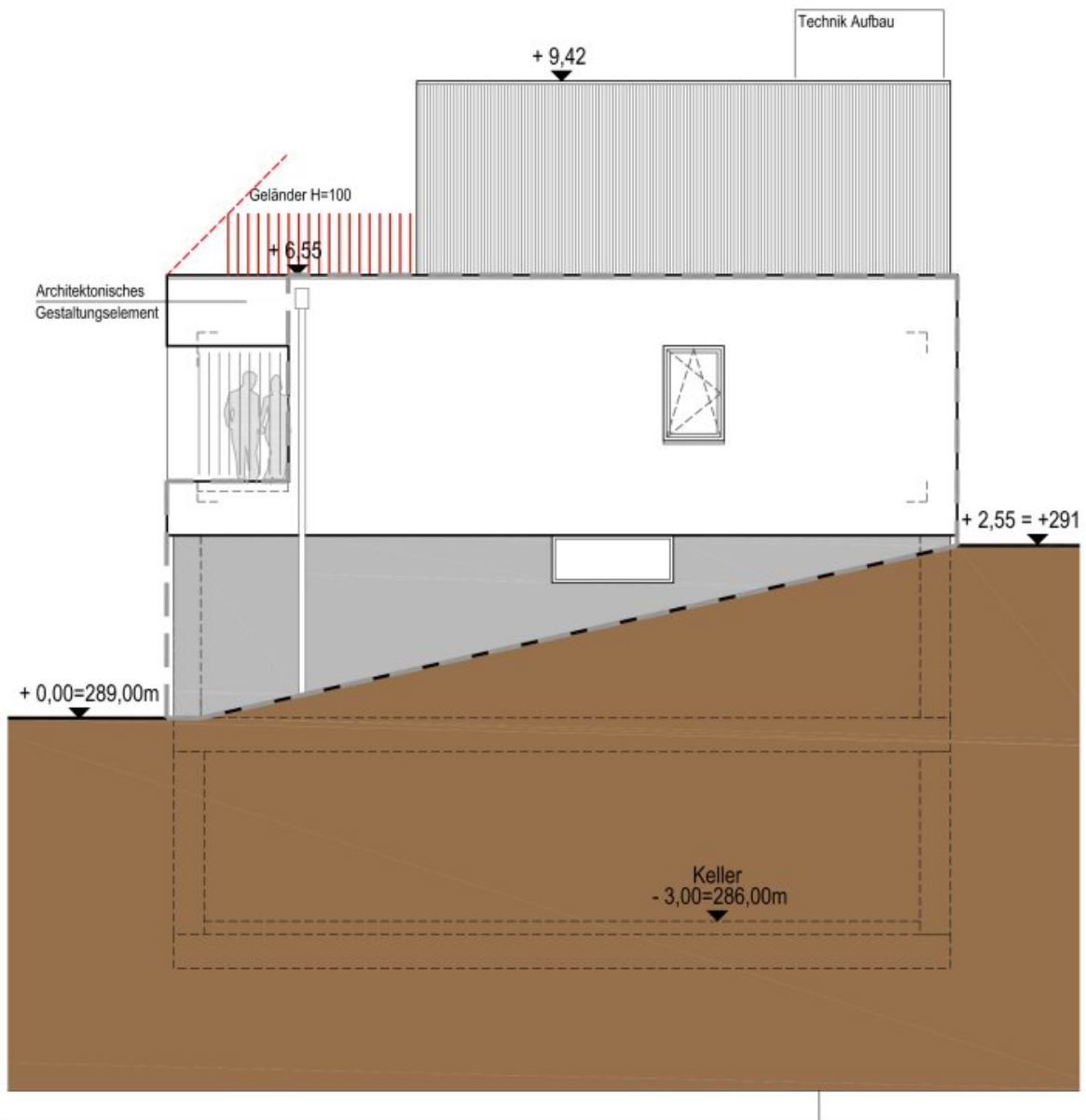
VILLA 3 - Querschnitt



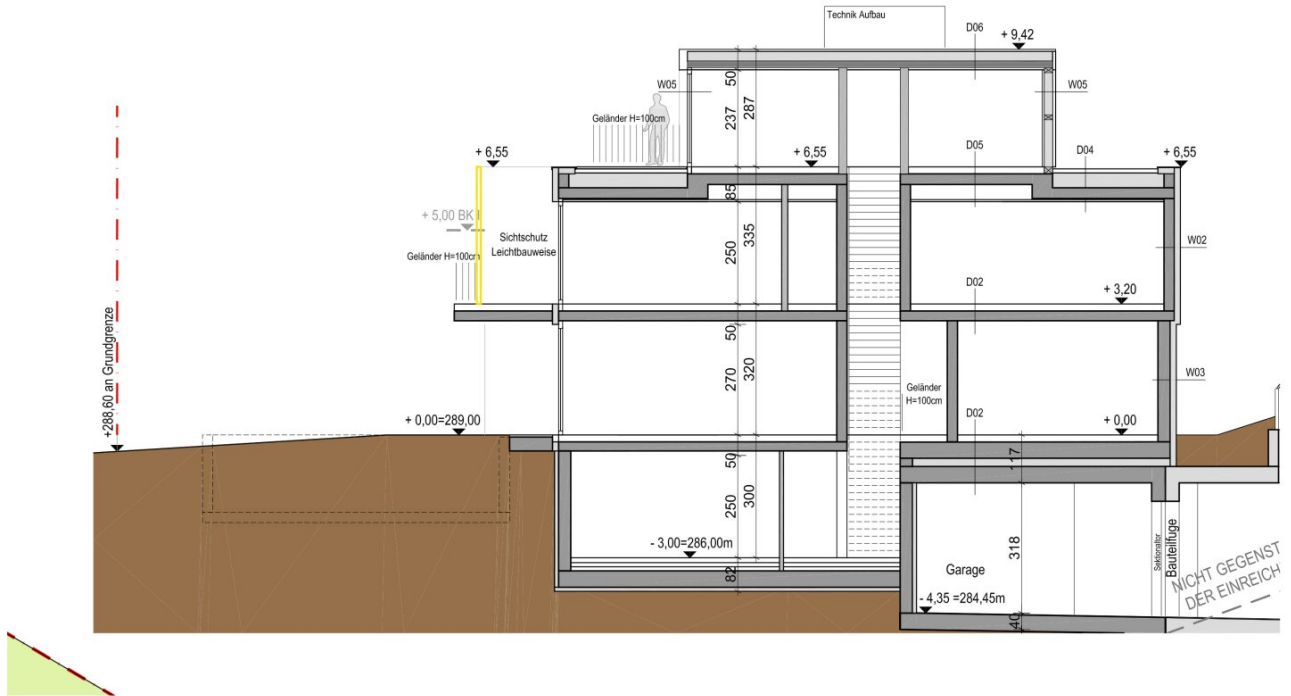
VILLA 3 - Ansicht Nord

$$\begin{aligned} A &= 56,88\text{m}^2 \\ L &= 11,7\text{m} \\ H_{\text{max}} &= 5 \\ H_{\text{ist}} &= A/L = 4,86\text{m} = 5\text{m } H_{\text{max}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} A3 &0,65 \times 17,00 = 11,05 \\ A4 &2,75 \times 4,50 : 450 \end{aligned}$$



VILLA 3 - Längsschnitt



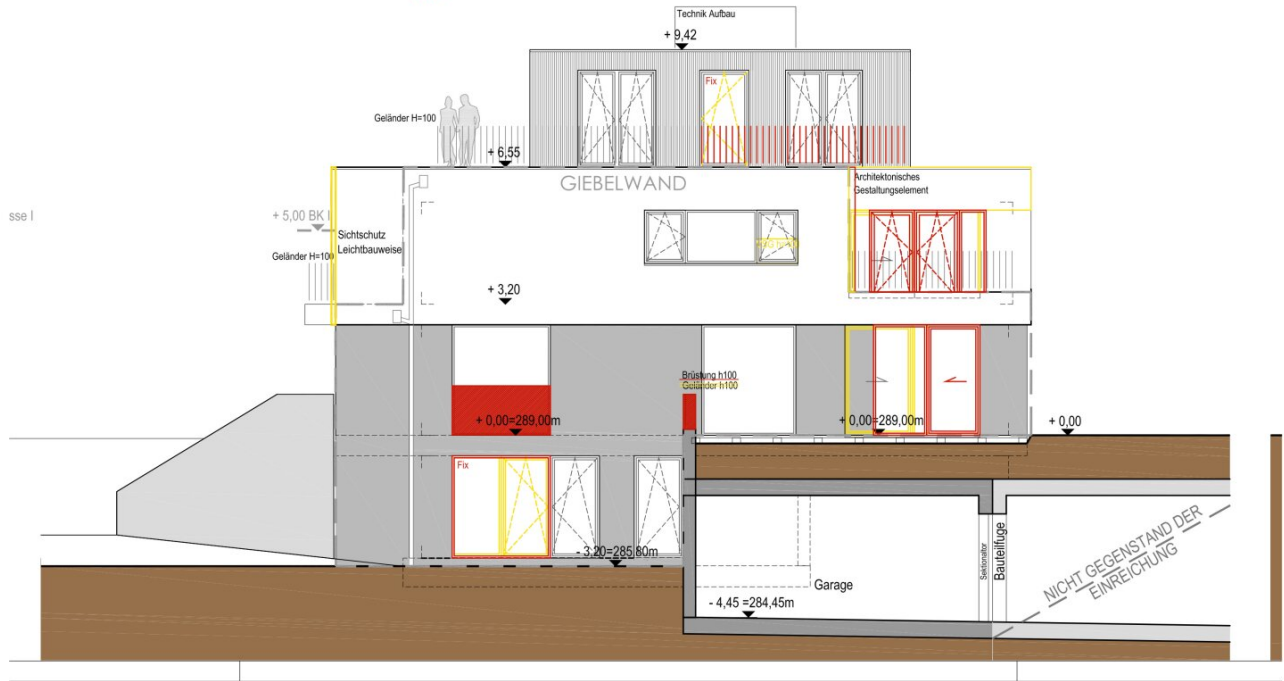


10m

850

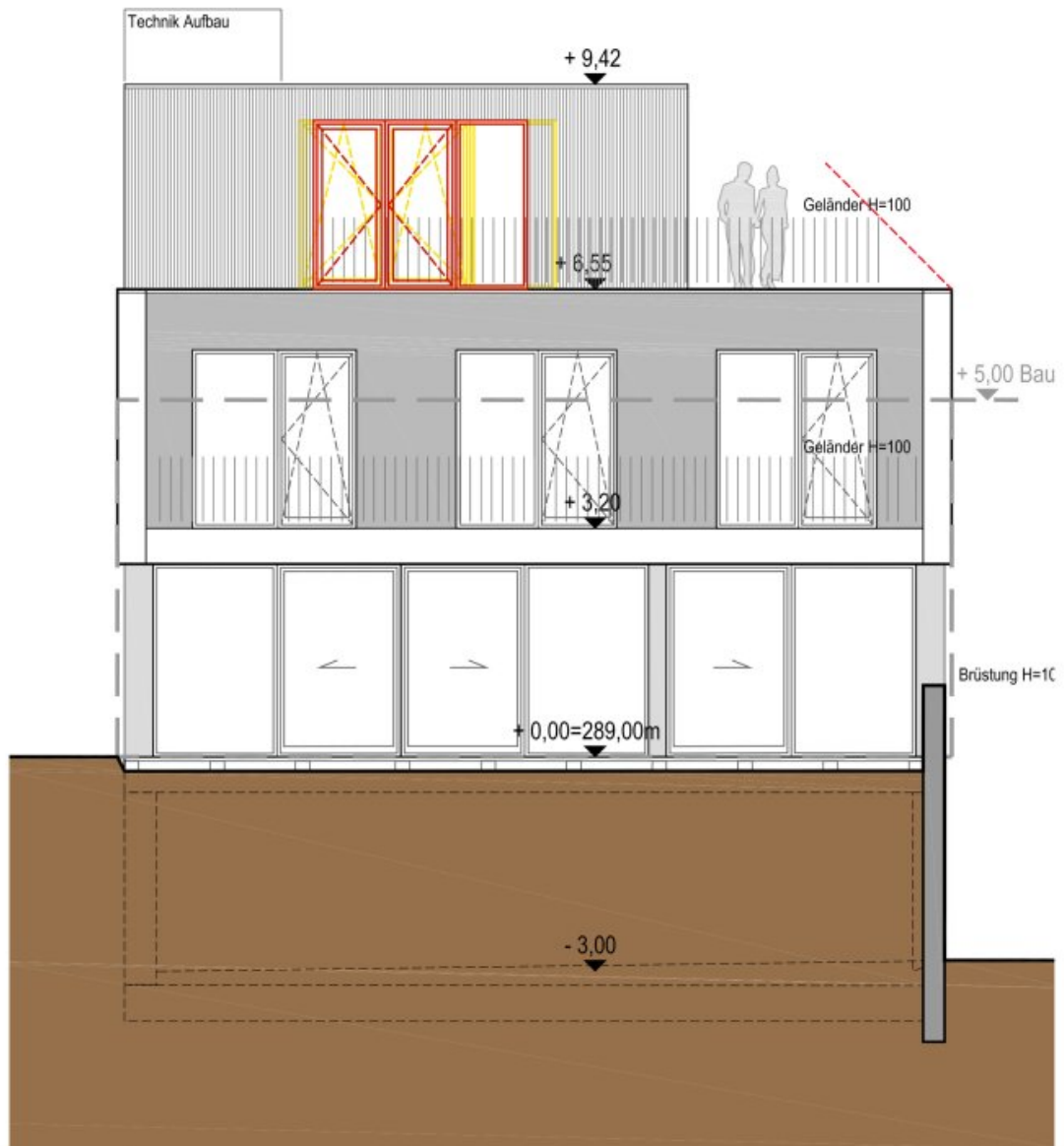
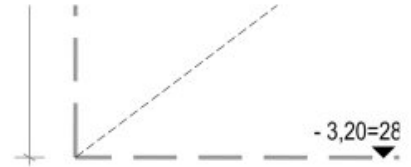
VILLA 3 Ansicht Ost GIEBELWAND

A = 119,95m²
L = 17,0m
H max = 5+3m = 8m
H ist = A/L = **7,03m** < 8m H max
7,05m



VILLA 3 - Ansicht Süd

$A = 58,5\text{m}^2$
 $L = 11,7\text{m}$
 $H_{\text{max}} = 5\text{m}$
 $H_{\text{ist}} = A/L = 5\text{m} = H_{\text{max}}$



Objektbeschreibung

FÖHRENBERGE RESIDENCES – SKYLINE EDITION

Die größte Villa des Ensembles. Höchste Position. Bester Blick. Möbliert. Vollklimatisiert. Neuwertig.

Diese Villa nimmt innerhalb der drei Föhrenberge Residences die herausragende Position ein: Sie ist die größte Villa des Ensembles, liegt am höchsten und bietet den eindrucksvollsten Blick.

Zeitgemäße Architektur, großzügige Raumwirkung, moderne Haustechnik und eine hochwertige Möblierung verbinden sich hier zu einem Wohngefühl, das sofort erlebbar ist.

Einziehen, ankommen und den Sommer in angenehm temperierten Räumen genießen.

Besichtigungen sind ab sofort nach individueller Terminvereinbarung möglich.

SKYLINE EDITION

Architektur. Aussicht. Komfort.

Aus der RealGoodLiving Signature Collection präsentiert Dipl.-Ing. Architektur Ljupka Zanoni diese neuwertige, möblierte Villa als architektonisch klares Einzelobjekt für Menschen mit Anspruch an Raum, Qualität, Technik und besondere Lage.

Kein Standardprojekt.

Sondern ein bewusst geplantes Haus mit Fokus auf Großzügigkeit, Privatsphäre, Ausblick und modernes Wohnen auf höchstem Niveau.

RAUMKONZEPT & FLÄCHEN

Die Villa bietet über mehrere Ebenen ein außergewöhnlich großzügiges und klar gegliedertes Raumkonzept für Wohnen, Familie, Gäste, Arbeiten und Rückzug.

Das Erdgeschoss mit ca. 137 m² bildet mit dem großzügigen Wohn-, Ess- und Küchenbereich sowie dem direkten Zugang zu Loggia, Terrassen, Garten und Pool das kommunikative Zentrum des Hauses.

Das Obergeschoss mit ca. 129 m² umfasst mehrere großzügige Schlaf- und

Rückzugsbereiche, zwei komfortable Komplettbäder, zusätzliche Nebenräume sowie private Balkon- und Terrassenflächen.

Im Dachgeschoss befindet sich auf ca. 50 m² ein besonders privater Bereich mit Schlafzimmer, begehbare Garderobe, Bad und direktem Zugang zur großzügigen Dachterrasse.

Das Kellergeschoss mit ca. 77 m² ergänzt das Raumangebot durch einen eigenständig nutzbaren Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit eingebauter Küche und Gäste-WC. Diese Ebene eignet sich ideal als Gästewohnung, Bereich für Bedienstete, Homeoffice oder separater Rückzugsbereich. Technik-, Abstell- und Nebenräume sind ebenfalls auf dieser Ebene untergebracht.

Eine direkt angebundene Garage mit ca. 54 m², Personenaufzug und Stiegenaufgang über sämtliche Ebenen gewährleisten hohen Wohnkomfort und Alltagstauglichkeit.

Terrassen-, Balkon- und Loggiaflächen von insgesamt rund 136 m² erweitern den Wohnraum auf mehreren Ebenen ins Freie und unterstreichen die besondere Großzügigkeit, Architektur und Aussicht der Villa.

Eine detaillierte Raum- und Flächenaufstellung wird qualifizierten Interessenten gerne separat übermittelt

ENTSCHEIDUNG

Neu errichtete Villen dieser Größe, Lagequalität und technischen Ausstattung sind in der Region nur selten verfügbar.

Die Kombination aus höchster Position innerhalb des Ensembles, großzügigem Raumangebot, Möblierung, Vollklimatisierung, Liftkomfort, moderner Haustechnik, Energieeffizienz und sofortiger Bezugsfähigkeit macht diese Immobilie besonders attraktiv – sowohl als privater Wohnsitz als auch als langfristig werthaltige Entscheidung.

Diese Villa ist nicht nur ein Zuhause.

Sie ist die stärkste Adresse innerhalb der Föhrenberge Residences.

EXKLUSIVER SIGNATURE SERVICE

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

In einem individuellen Konzeptgespräch analysieren wir Raumwirkung, Materialität, Möblierung 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.

Die Villa ist möbliert, vollklimatisiert, neuwertig und sofort beziehbar. Besichtigungen sind ab sofort nach persönlicher Terminvereinbarung möglich.

Für eine individuelle Besichtigung und ein persönliches Beratungsgespräch stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Dipl.-Ing. Architektur Ljupka Zanoni

RealGoodLiving – Signature Collection

? +43 664 103 6005

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach individueller Terminvereinbarung.

HINWEISE

Energieausweis:

Ein Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz liegt vor bzw. wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen 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
Bahnhof <5.000m
U-Bahn <8.500m
Straßenbahn <6.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap