The Art of Luxury Living – Außergewöhnliche Designer-Villa mit Pool & Wellnessoase



Objektnummer: 22221

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mozartgasse 9a
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	427,74 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	3
Garten:	1.078,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	3.850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerhard Klein

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
3SI MAKLER
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion


3SI MAKLER


3SI MAKLER
































3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER














3SI
MAKLER


3SI
MAKLER

3SI IMMO GROUP

Mozartgasse 9a

2345 Brunn am Gebirge

Untergeschoss

Wohnfläche	**212,83 m²**
Terrasse	**63,26 m²**

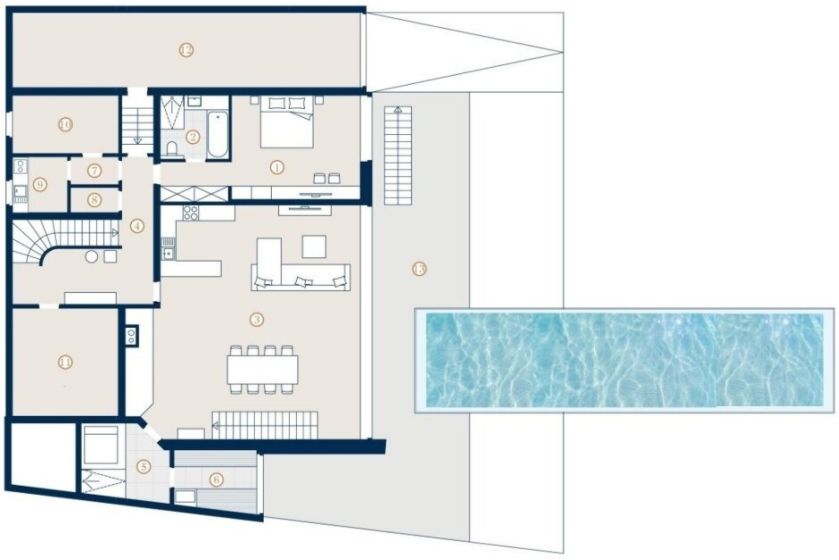
1 Schlafzimmer
2 Bad
3 Wohnküche
4 Vorraum
5 Wellness
6 Sauna
7 Flur
8 WC
9 Teeküche
10 Waschraum
11 Haustechnik
12 Abstellraum/Lager
13 Terrasse

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER



A4 | M 1:175 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

3SI IMMO GROUP

Mozartgasse 9a
2345 Brunn am Gebirge

Erdgeschoss

Wohnfläche	**139,97 m²**
Tarrasse	**38,92 m²**

1 Windfang
2 Vorraum
3 WC
4 Garderobe
5 Wohnküche
6 Schlafzimmer
7 Bad
8 Terrasse 1
9 Terrasse 2
10 Garage

Übersicht





A4 | M 1:150 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

3SI IMMO GROUP

Mozartgasse 9a

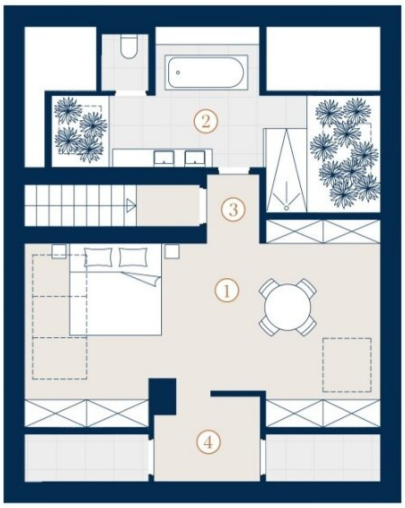
2345 Brunn am Gebirge

Dachgeschoss

Wohnfläche		**74,94 m²**
1	Zimmer	
2	Bad	
3	Flur	
4	Abstellraum	

Übersicht





A4 | M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Objektbeschreibung

A Private Retreat – Luxus, Pool & Wellness

In begehrter Wohnlage von Brunn am Gebirge präsentiert sich diese außergewöhnliche Liegenschaft als exklusives Zuhause für höchste Ansprüche. Großzügige Raumdimensionen, weitläufige Terrassen, ein privater Wellnessbereich und moderne Haustechnik verbinden sich hier zu einem Wohnkonzept, das Komfort, Design und Privatsphäre auf besondere Weise vereint.

Auf drei südseitig ausgerichteten Ebenen eröffnet das Haus beeindruckend viel Raum zum Wohnen, Entspannen und Genießen. Das Erdgeschoss verfügt über rund 140 m² Wohnfläche und wird von der großzügigen Wohnküche geprägt. Ein offener Kamin unterstreicht das besondere Wohnambiente. Ein Schlafzimmer mit Badezimmer, ein separates WC, Garderobe und Vorraum ergänzen diese Ebene. Zwei Terrassen mit insgesamt rund 39 m² schaffen zusätzlichen Freiraum. Auch die Garage befindet sich auf dieser Ebene, mit direktem Zugang zur Villa.

Ein besonderes Highlight ist der solar beheizte Pool, der mit einer elektrischen Poolabdeckung ausgestattet ist. Eine automatische Bewässerungsanlage ergänzt den Außenbereich.

Das Untergeschoss hebt die Immobilie mit seinem großzügigen Raumangebot besonders hervor. Auf rund 213 m² Wohnfläche befinden sich ein weiterer Wohnbereich mit Wohnküche, ein Schlafzimmer mit Badezimmer sowie ein eigener Wellnessbereich mit Sauna. Dieser Bereich eignet sich ideal als Jungendzimmer, Gästezimmer oder für Pflegepersonal/Nanny. Eine Teeküche, ein separates WC sowie Keller-, Technik- und Lagerräume komplettieren diese Ebene. Zusätzlich steht eine Terrasse mit rund 63 m² zur Verfügung.

Das Dachgeschoss bietet auf rund 75 m² Wohnfläche einen großzügigen Rückzugsbereich mit Zimmer, Badezimmer, Flur und Abstellraum.

Auch technisch bietet die Liegenschaft zahlreiche Annehmlichkeiten: Ein Bussystem, elektrische Vorhänge, eine Alarmanlage sowie Sicherheitskameras ergänzen die Ausstattung. Der Balkon mit elektrischem Lamellendach schafft einen weiteren geschützten Freiraum.

Mit geringfügigen baulichen Anpassungen besteht zudem die Möglichkeit, zwei weitere Schlafzimmer zu schaffen und das Raumangebot flexibel zu erweitern.

Highlights

- 428 m² Wohnfläche

- ca. 1.000 m² Gartenfläche
- großzügiges Wohnen auf drei Ebenen
- voll ausgestattete Küchen mit Miele Geräten inkl. Weinkühlschränken und Steinplatten
- solar beheizter Pool
- elektrische Poolabdeckung
- privater Wellnessbereich mit Sauna
- 2 offene Kamine
- großzügige Terrassenflächen
- Terrasse mit Lamellendach
- Vollständig möblierter Verkauf
- automatische Bewässerungsanlage
- BUS-System
- elektrische Vorhänge
- Alarmanlage & Kameras
- Gaube in 1. Etage mit Wienblick

- Garage mit elektrischem Tor

- extra KFZ-Stellplatz neben dem Haus

Eine außergewöhnliche Immobilie, die mit Großzügigkeit, Komfort und einem besonderen Wohngefühl überzeugt – ein Zuhause, das Raum für höchste Ansprüche bietet.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Liegenschaft im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

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 <900m
Apotheke <1.175m
Klinik <2.525m
Krankenhaus <1.800m

Kinder & Schulen
Schule <400m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <4.250m
Universität <8.625m

Nahversorgung
Supermarkt <925m
Bäckerei <1.100m
Einkaufszentrum <3.075m

Sonstige
Bank <1.225m
Geldautomat <1.225m
Post <1.175m
Polizei <1.225m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <4.225m
Straßenbahn <2.850m
Bahnhof <1.775m
Autobahnanschluss <1.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap