PARKRESIDENZ BURG LIECHTENSTEIN – HAUS 2



Objektnummer: 4356/611

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m²
Nutzfläche:	190,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 78,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,53
Gesamtmiete	2.970,00 €
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	2.970,00 €
Miete / m²	13,16 €
Betriebskosten:	470,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner




© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



HAUS 2

KELLERGESCHOSS

HAUPTHAUS – KELLERBEREICH

1	Stiege
2	Wirtschaftsraum
3	Gang
4	Schlafzimmer

Kellerbereich Haus 2: 39,88 m²

EINLIEGERWOHNUNG

5	Eigener Eingang
6	Wohn-Ess-Küche
7	Gang
8	Separater WC-Raum
9	Dusche mit Paravanwand
10	Schlafzimmer

Einliegerwohnung: 34,58 m²

Kellergeschoss gesamt: 74,46 m²

Flächen laut Ausgangsplan; neue Aufteilung nicht vermessen.

Schematische Darstellung. Alle Angaben ohne Gewähr. DI Ljupka Zanoni



HAUS 2

Wagnerstraße 26

2371 Hinterbrühl

ERDGESCHOSS

Kellergeschoss Haus 2	39,88 m²
Erdgeschoss	75,61 m²
Obergeschoss	74,70 m²
Haus 2 gesamt ohne Einliegerwohnung	190,19 m²

Einliegerwohnung (Kellergeschoss)
separat: 34,58 m²

1	Windfang	3,57 m²
2	Vorraum	13,31 m²
3	WC	1,82 m²
4	Küche	12,70 m²
5	Esszimmer	13,62 m²
6	Wohnzimmer	30,59 m²

Alle Angaben sind ohne Gewähr, eine Skizze.



Einrichtungsvorschlag · schematische Darstellung

HAUS 2

Wagnerstraße 26
2371 Hinterbrühl

OBERGESCHOSS

Variante offene Galerie

Kellergeschoss Haus 2	39,88 m²
Erdgeschoss	75,61 m²
Obergeschoss	74,70 m²
Haus 2 gesamt ohne Einliegerwohnung	**190,19 m²**
Einliegerwohnung	34,58 m²

RAUMAUFSTELLUNG

Vorraum	9,18 m²
WC	1,82 m²
Schlafzimmer	14,02 m²
Offene Galerie	8,10 m²
Wohn- / Schlafzimmer	29,12 m²
Bad	13,04 m²

Flächen laut Vorlage · ca.-Angaben
Einrichtungsvorschlag · schematische Darstellung
Alle Angaben ohne Gewähr.



Einrichtungsvorschlag · schematische Darstellung

HAUS 2

Wagnerstraße 26
2371 Hinterbrühl

OBERGESCHOSS

Variante Kabinett geschlossen

Kellergeschoss Haus 2	39,88 m²
Erdgeschoss	75,61 m²
Obergeschoss	74,70 m²
Haus 2 gesamt ohne Einliegerwohnung	**190,19 m²**
Einliegerwohnung	34,58 m²

RAUMAUFSTELLUNG

Vorraum	9,18 m²
WC	1,82 m²
Schlafzimmer	14,02 m²
Kabinett	8,10 m²
Wohn- / Schlafzimmer	29,12 m²
Bad	13,04 m²

Flächen laut Vorlage · ca.-Angaben
Einrichtungsvorschlag · schematische Darstellung
Alle Angaben ohne Gewähr.

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen zwischen Naturpark und Wien

Zeitlose Wohnqualität in absoluter Ruhelage der Hinterbrühl

Aus der RealGoodLiving – Edition Anwesen präsentiert DI Architektur Ljupka Zanoni eine außergewöhnliche Wohnhaus für Menschen, die Ruhe, Privatsphäre und naturnahes Wohnen auf höchstem Niveau schätzen.

Eingebettet zwischen dem Naturpark Föhrenberge, dem Husarentempel und der Burg Liechtenstein verbindet diese Liegenschaft naturnahe Lebensqualität mit hervorragender Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

DAS HAUS

Die eigenständige Wohneinheit umfasst rund 150 m² Wohnfläche und befindet sich auf einem Grundstück von ca. 834,2m² mit privatem Gartenbereich und großzügigen Außenflächen.

Errichtet in solider Massivbauweise, überzeugt das Haus durch seine großzügige Raumstruktur, lichtdurchflutete Wohnbereiche und eine Architektur, die den Blick konsequent auf die umliegende Natur lenkt.

Die durchdachte Planung ermöglicht sowohl komfortables Familienwohnen als auch die Nutzung als repräsentativer Zweitwohnsitz oder ruhige Wohnresidenz für anspruchsvolle Paare.

Besonders hervorzuheben ist die flexible Struktur der Liegenschaft:

- Eigenständiges Familienhaus in gekoppelte Bauweise

- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Für Käufer mit erweitertem Platzbedarf besteht zusätzlich die Möglichkeit, auch die angrenzende Haushälfte zu erwerben und die gesamte Liegenschaft zu einer außergewöhnlich großzügigen Residenz zusammenzuführen.

ARCHITEKTUR & RAUMGEFÜHL

Die Architektur folgt einer klaren Haltung:

Licht, Raum und Natur stehen im Mittelpunkt.

Großzügige Fensterflächen holen die Landschaft in die Wohnräume und schaffen beeindruckende Blickachsen ins Grüne.

Die Wohnbereiche öffnen sich harmonisch zu den Terrassen und dem Garten und erzeugen ein Wohngefühl, das von Ruhe und Weite geprägt ist.

Keine Inszenierung.

Sondern echte Wohnqualität.

Die klare Raumstruktur bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und schafft die ideale Grundlage für individuelle Wohnkonzepte.

GARTEN & AUSSENBEREICH

Der private Garten bildet das Herzstück dieser Liegenschaft. Umgeben von altem Baumbestand und der umliegenden Natur entsteht eine Atmosphäre, die an eine private Ferienresidenz erinnert.

Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden, gesellige Abende oder ruhige Rückzugsorte im Grünen.

Zugleich bleibt Raum für Ihre persönlichen Gestaltungsideen: **Die Eigentümerin hat dem Rückschnitt und der Entfernung von Bäumen, einer Änderung der Gartengestaltung sowie der Errichtung eines Pools zugestimmt.** So lässt sich der Außenbereich individuell an Ihre Wohnbedürfnisse anpassen – mit sonnigen Freiflächen, blühenden Rückzugsorten oder einem eigenen Pool.

Die Kombination aus **Eigengarten, absoluter Ruhelage und unverbaubarem Naturblick** schafft eine besondere Wohnqualität mit vielfältigen Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung.

SOUTERRAIN & ZUSATZFLÄCHEN

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet außergewöhnlich viel zusätzliche Nutzfläche.

Neben den klassischen Wirtschafts- und Technikräumen befindet sich im Kellergeschoss eine separate Einliegerbereich, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet:

- Gästebereich

- Homeoffice
- Au-pair- oder Personalbereich
- Hobby- und Freizeitbereich
- Vermietungsmöglichkeit

Diese zusätzliche Ebene erweitert die Nutzbarkeit der Immobilie deutlich und schafft ein hohes Maß an Flexibilität.

Optional: Einliegerwohnung mit eigenem Eingang

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine separate Einliegerwohnung mit ca. 35 **m² Wohnfläche** anzumieten. Sie verfügt über einen Wohn-Essbereich mit Pantryküche und Waschmaschine, ein Schlafzimmer, einen Vorraum sowie eine **Dusche mit einer Paravanwand als Abtrennung** und einen **separaten WC-Raum**.

Monatliche Miete: 450 € inklusive Betriebskosten.

EINE LAGE MIT SELTENHEITSWERT

Die Hinterbrühl zählt seit Jahrzehnten zu den begehrtesten Wohnlagen südlich von Wien.

Die Kombination aus:

- Natur
- Ruhe
- Sicherheit
- hoher Lebensqualität

- schneller Wien-Anbindung

macht diese Lage besonders wertbeständig.

Die Nähe zu den Föhrenbergen, dem Husarentempel und der Burg Liechtenstein eröffnet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustüre.

Gleichzeitig erreicht man die Wiener Innenstadt in rund 25 Minuten.

Eine seltene Verbindung aus Naturidylle und urbaner Erreichbarkeit.

SUBSTANZ STATT KURZFRISTIGER TRENDS

Diese Immobilie überzeugt nicht durch kurzfristige Moden.

Sondern durch nachhaltige Werte.

- Großzügige Wohnflächen
- neues Parkett
- Solide Bauweise
- Eigenständiger Garten
- Vollunterkellerung
- Naturlage mit Weitblick
- Hohe Privatsphäre

Die Kombination aus Lage, Grundstücksqualität und flexibler Nutzung macht dieses Haus zu einer langfristig wertbeständigen Investition.

EXKLUSIVES SIGNATURE SERVICE

Als Käufer profitieren Sie von einer persönlichen architektonischen Erstberatung durch DI Architektur Ljupka Zanoni.

Im Rahmen eines individuellen Konzeptgesprächs analysieren wir:

- Raumwirkung
- Möblierungsmöglichkeiten
- Modernisierungspotenziale
- Materialität
- architektonische Weiterentwicklungsmöglichkeiten

mit dem Ziel, das volle Potenzial dieser Liegenschaft harmonisch zu entfalten.

BESICHTIGUNG & KONTAKT

Diese Immobilie entfaltet ihre besondere Wirkung erst vor Ort.

Die Ruhe.

Der Ausblick.

Die Atmosphäre.

All das lässt sich nicht fotografieren – man muss es erleben.

Für persönliche Besichtigungen und diskrete Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

DI Architektur Ljupka Zanoni

RealGoodLiving – Edition Anwesen

? +43 664 103 6005

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach individueller Terminvereinbarung.

HINWEISE

Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) liegt vor bzw. wird bei Kaufvertragsabschluss 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, Visualisierungen oder Einrichtungsvorschläge. 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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Klinik <2.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap