# LOGENPLATZ ÜBER DEM TAL




**Objektnummer: 4356/532**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Zweifamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2371 Hinterbrühl |
| **Baujahr:** | 1998 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 151,28 m² |
| **Nutzfläche:** | 227,06 m² |
| **Zimmer:** | 4,50 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 3 |
| **Keller:** | 75,78 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 78,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,53 |
| **Kaufpreis:** | 1.990.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 470,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

65.670,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH


© 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


© 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


real good living
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals




# HAUS 1

Wagnerstraße 26
2371 Hinterbrühl

## KELLERGESCHOSS

| | |
|---|---|
| Kellergeschoss | 75,78 m² |
| Erdgeschoss | 76,60 m² |
| Obergeschoss | 74,68 m² |
| | 227,06 m² |

| | | |
|---|---|---|
| ① | Vorraum | 7,53 m² |
| ② | Wellness | 33,42 m² |
| ③ | WC | 1,49 m² |
| ④ | Heizraum/Keller | 33,34 m² |

Alle Angaben sind ohne Gewähr, eine Skizze.




# HAUS 1

Wagnerstraße 26
2371 Hinterbrühl

## ERDGESCHOSS

| | |
|---|---|
| Kellergeschoss | 75,78 m² |
| Erdgeschoss | 76,60 m² |
| Obergeschoss | 74,68 m² |
| | 227,06 m² |

| | | |
|---|---|---|
| ① | Vorraum | 19,11 m² |
| ② | Küche | 12,70 m² |
| ③ | WC | 1,49 m² |
| ④ | Esszimmer | 13,41 m² |
| ⑤ | Wohnzimmer | 31,35 m² |

Alle Angaben sind ohne Gewähr, eine Skizze.




# HAUS 1

Wagnerstraße 26
2371 Hinterbrühl

## OBERGESCHOSS

| | |
|---|---|
| Kellergeschoss | 75,78 m² |
| Erdgeschoss | 76,60 m² |
| Obergeschoss | 74,68 m² |
| | 227,06 m² |

| | | |
|---|---|---|
| ① | Vorraum | 16,84 m² |
| ② | Zimmer | 15,52 m² |
| ③ | Bad | 13,04 m² |
| ④ | Zimmer | 28,67 m² |

Alle Angaben sind ohne Gewähr, eine Skizze.

# Objektbeschreibung

## LOGENPLATZ ÜBER DEM TAL

**Klassische Villa in gekoppelter Bauweise – großzügig wohnen mit Garten und außergewöhnlichem Weitblick**

*RealGoodLiving – Edition Anwesen*

Aus der **RealGoodLiving – Edition Anwesen** präsentiert **DI Architektur Ljupka Zanoni** ein Haus mit klassischer Eleganz, hochwertiger Substanz und einer besonderen Beziehung zur Landschaft.

## DIE VILLA

Ein eigener Eingang, Wohnen auf mehreren Ebenen und ein privater Garten schaffen den Rahmen für ein eigenständiges Zuhause. Die sorgfältige Ziegelmassivbauweise und der gepflegte Erhaltungszustand vermitteln Beständigkeit.

Das Kellergeschoss ergänzt die Wohnräume um wertvolle Nutz- und Abstellflächen. Zwei zugeordnete PKW-Stellplätze gehören zum Angebot.

**Kaufpreis: € 1.990.000**

**Verhandlungsbasis – Erwerb mit  oder ohne Wohnrecht möglich; der endgültige Kaufpreis richtet sich nach der vereinbarten Wohnrechtsregelung.**

## ARCHITEKTUR & RAUMGEFÜHL

Großzügige Fensterflächen geben den Räumen Licht und öffnen reizvolle Blickachsen ins Grüne. Die Aussicht reicht entlang des Brühltals und verleiht dem Wohnen eine außergewöhnliche räumliche Tiefe.

Die Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen: Türen öffnen, den Tisch im Freien decken und den Abend über dem Tal ausklingen lassen. Das Zusammenspiel aus klassischen Raumproportionen und der Verbindung zum Garten macht den besonderen Wohncharakter aus.

## MATERIALITÄT & WOHNKULTUR

Parkett und klassische Ausstattungsdetails prägen das Interieur. Die Qualität des Hauses liegt

in seiner Bauweise, den Materialien und der sorgfältigen Ausführung.

Die vorhandene Einrichtung folgt einem traditionellen Stil. Mit einer abgestimmten Farbgestaltung, ausgewählten Möbeln und einer durchdachten Beleuchtung lässt sich daraus eine sehr persönliche Wohnwelt entwickeln – von zurückhaltend elegant bis ausdrucksstark und zeitgemäß.

**Ein Haus mit Charakter und Raum für Ihre eigene Handschrift.**

## GARTEN & TERRASSE

Der eigene Garten bietet Platz für Lieblingspflanzen, einen Lesesessel und gesellige Stunden. Seine überschaubare Größe verbindet das Vergnügen am Grünen mit einem gut handhabbaren Außenbereich.

Den Hintergrund bildet die Landschaft: frisches Blattgrün im Frühling, schattenspendende Baumkronen im Sommer und angenehm kühlere Nachtluft aus Waldnähe. Im Herbst leuchten die Hänge in Gold, Ocker und Kupfer; im Winter treten die Linien des Tals klar hervor.

**Auf der Terrasse wird diese wechselnde Kulisse zum Teil des täglichen Lebens.**

## FÜR WEN IST DIESES HAUS GEDACHT?

Für Menschen, die großzügig und naturnah wohnen möchten, klassische Architektur schätzen und einen eigenen Garten ohne die Betreuung eines weitläufigen Parks bevorzugen. Die gepflegte Substanz bietet eine gute Grundlage, um persönliche Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

## EXKLUSIVES SIGNATURE SERVICE

Beim Erwerb erhalten Sie eine **kostenlose einstündige Architektur- und Einrichtungsberatung mit DI Architektur Ljupka Zanoni**.

Gemeinsam betrachten wir Raumwirkung, Möblierung, Farben, Materialien und mögliche Modernisierungsschritte – mit dem Ziel, den Charakter des Hauses und Ihre Wünsche stimmig zusammenzuführen.

## BESICHTIGUNG & KONTAKT

Gerne zeige ich Ihnen persönlich die räumlichen Qualitäten und Gestaltungsmöglichkeiten dieser Villa.

**DI Architektur Ljupka Zanoni**

**In Kooperation mit Real Good Living Real Estate Services GmbH**

**? +43 664 103 6005**

Besichtigungen nach individueller Terminvereinbarung. Für weiterführende Unterlagen bitten wir um Ihren vollständigen Namen, Ihre E-Mail-Adresse und Telefonnummer.

# HINWEISE

**Energiekennzahlen laut vorliegenden Angaben:** HWB 78,1 kWh/m²a, Klasse C; fGEE 2,53, Klasse D. Gültig bis 07.08.2035.

**Bildmaterial:** Teilweise digital bearbeitete Aufnahmen, Visualisierungen und Einrichtungsvorschläge. Abweichungen zur tatsächlichen Ausstattung sind möglich.

**Angaben und Haftung:** Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerin und den vorliegenden Unterlagen. Flächen sind Circa-Angaben. Keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

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 <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