ZWEI VILLEN. EINE VISION. Außergewöhnliches Architektenensemble in exklusiver Bestlage von Hinterbrühl



Einrichtungsvorschlag Wohn- Esszimmer

Objektnummer: 2699/1930

Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1996
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	385,00 m²
Nutzfläche:	904,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	D 109,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Kaufpreis:	3.600.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



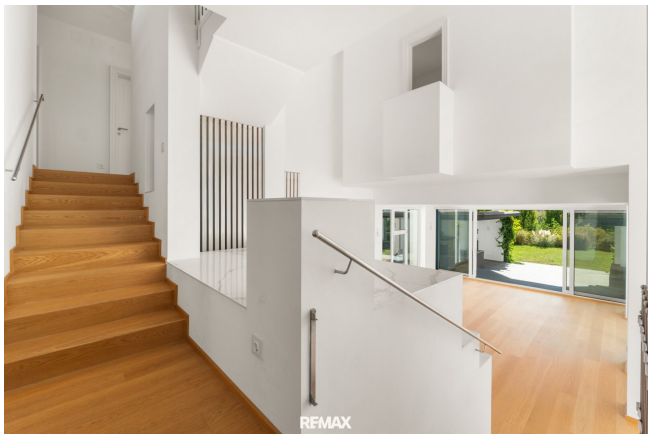
Michael Kölch

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

T +43 2252 508 319

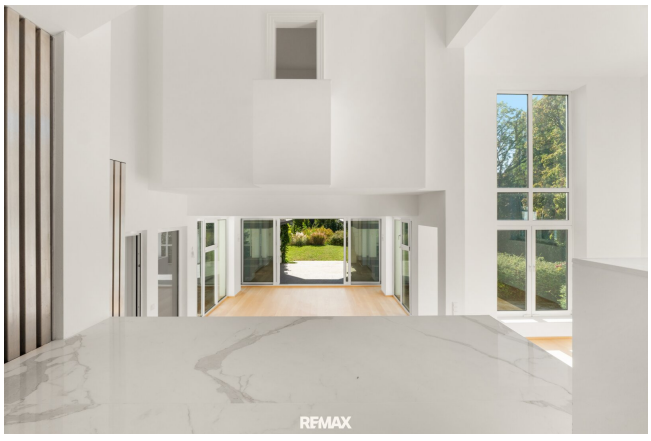

RE/MAX


RE/MAX

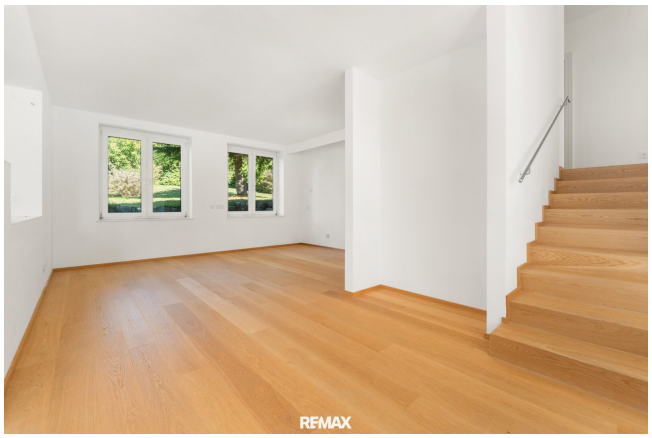

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

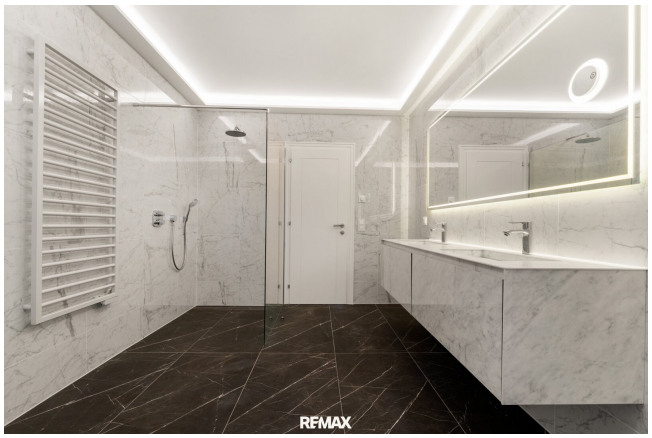

RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX

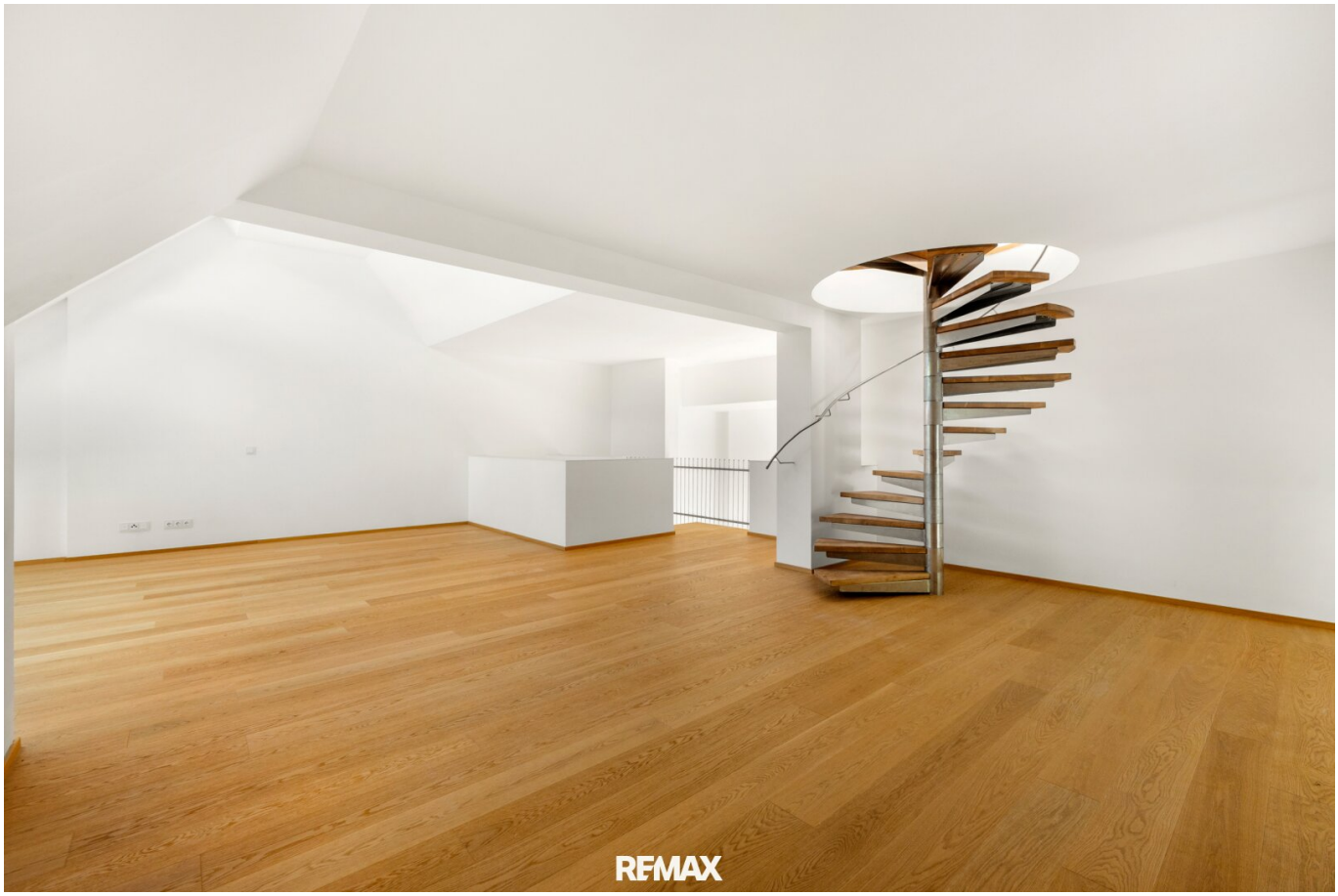

RE/MAX
AI MODIFIED

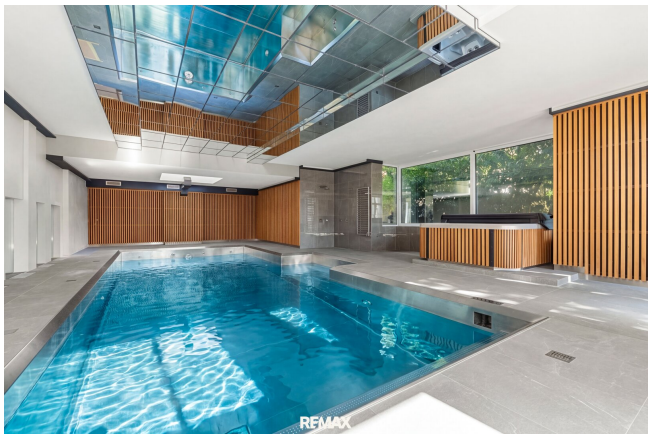

RE/MAX


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

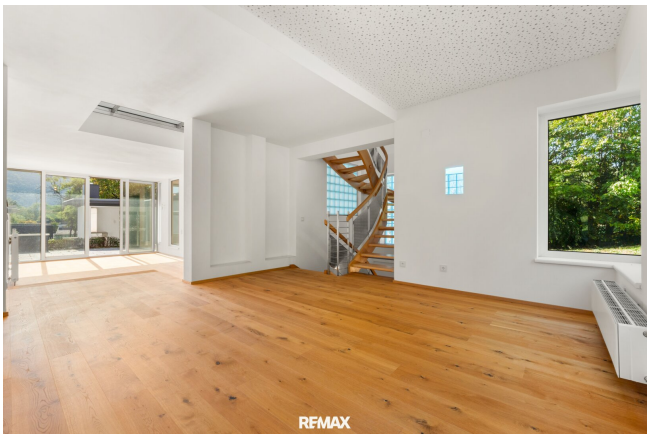

RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX


RE/MAX

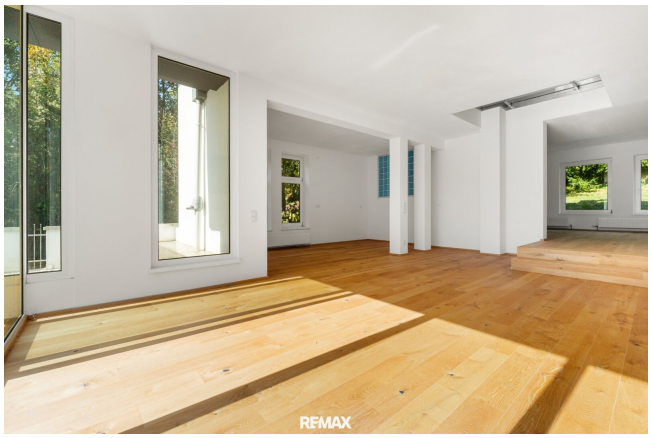

RE/MAX


RE/MAX

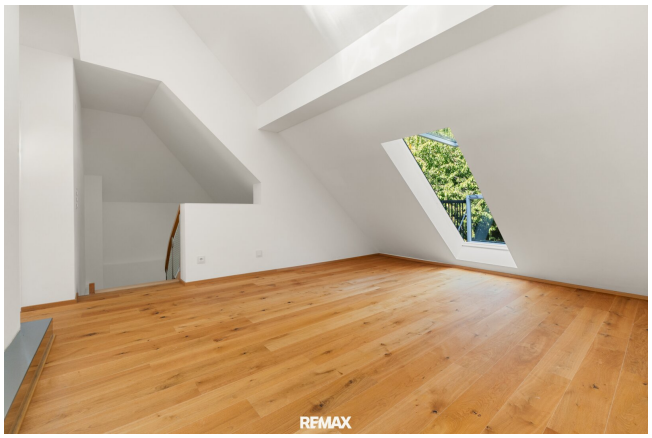

RE/MAX

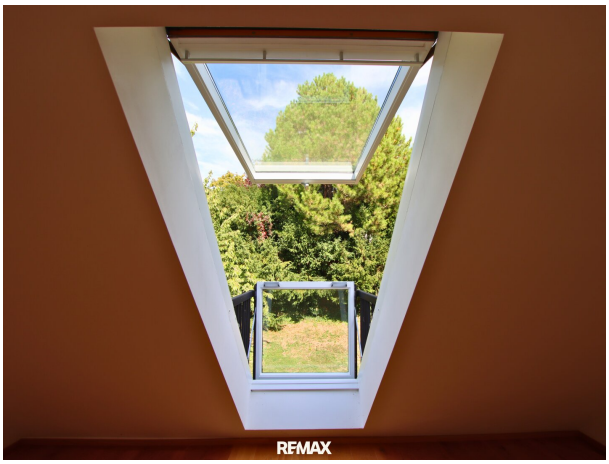

RE/MAX
AI MODIFIED

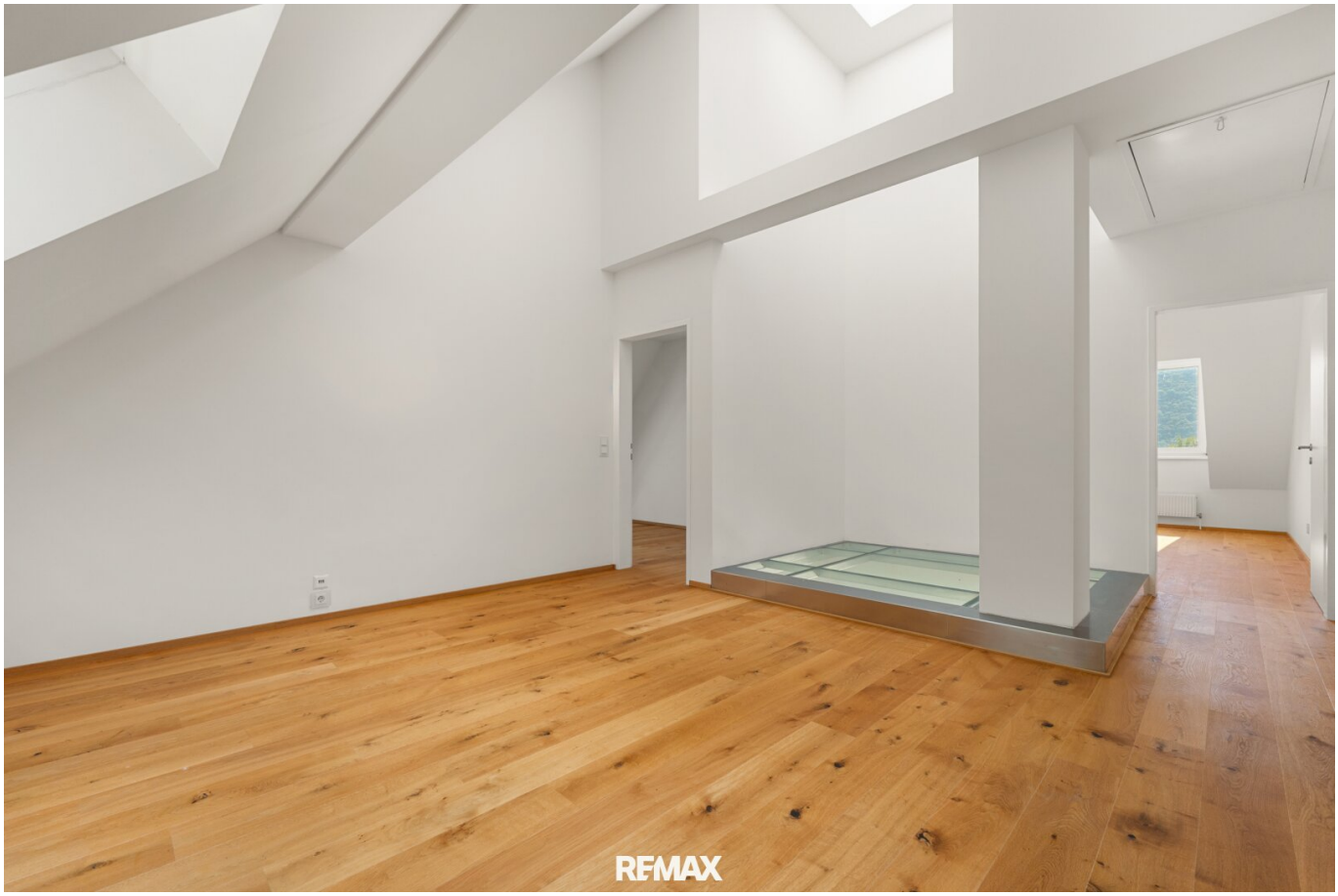

RE/MAX


RE/MAX

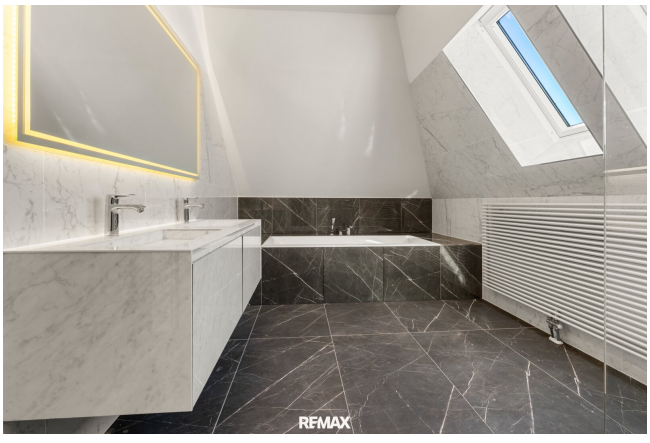

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX







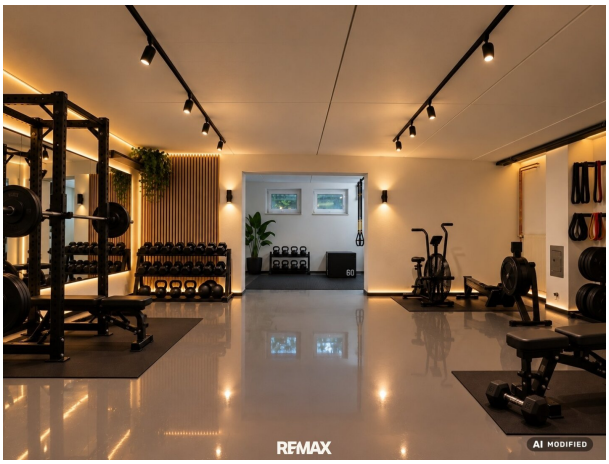

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
AI MODIFIED

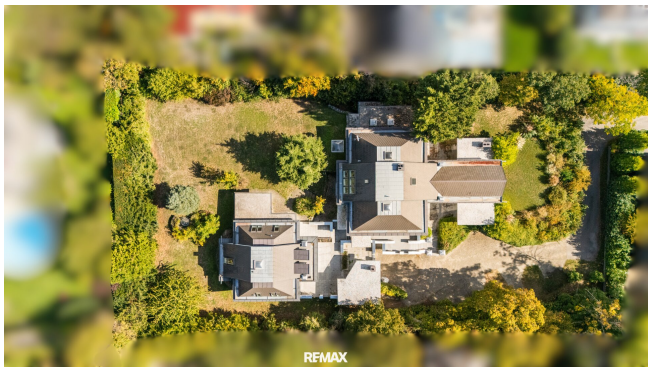

RE/MAX


RE/MAX
AI MODIFIED

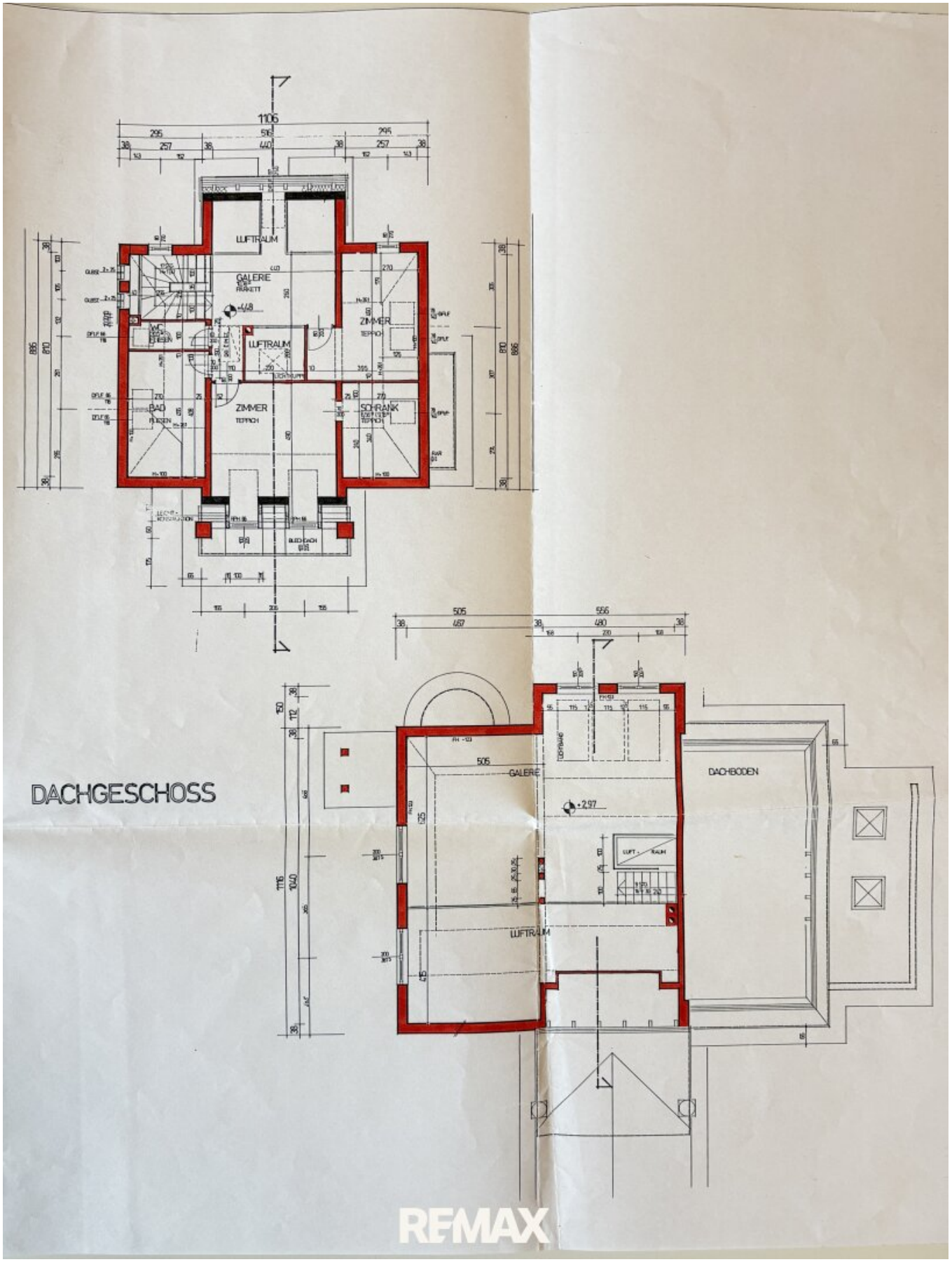

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

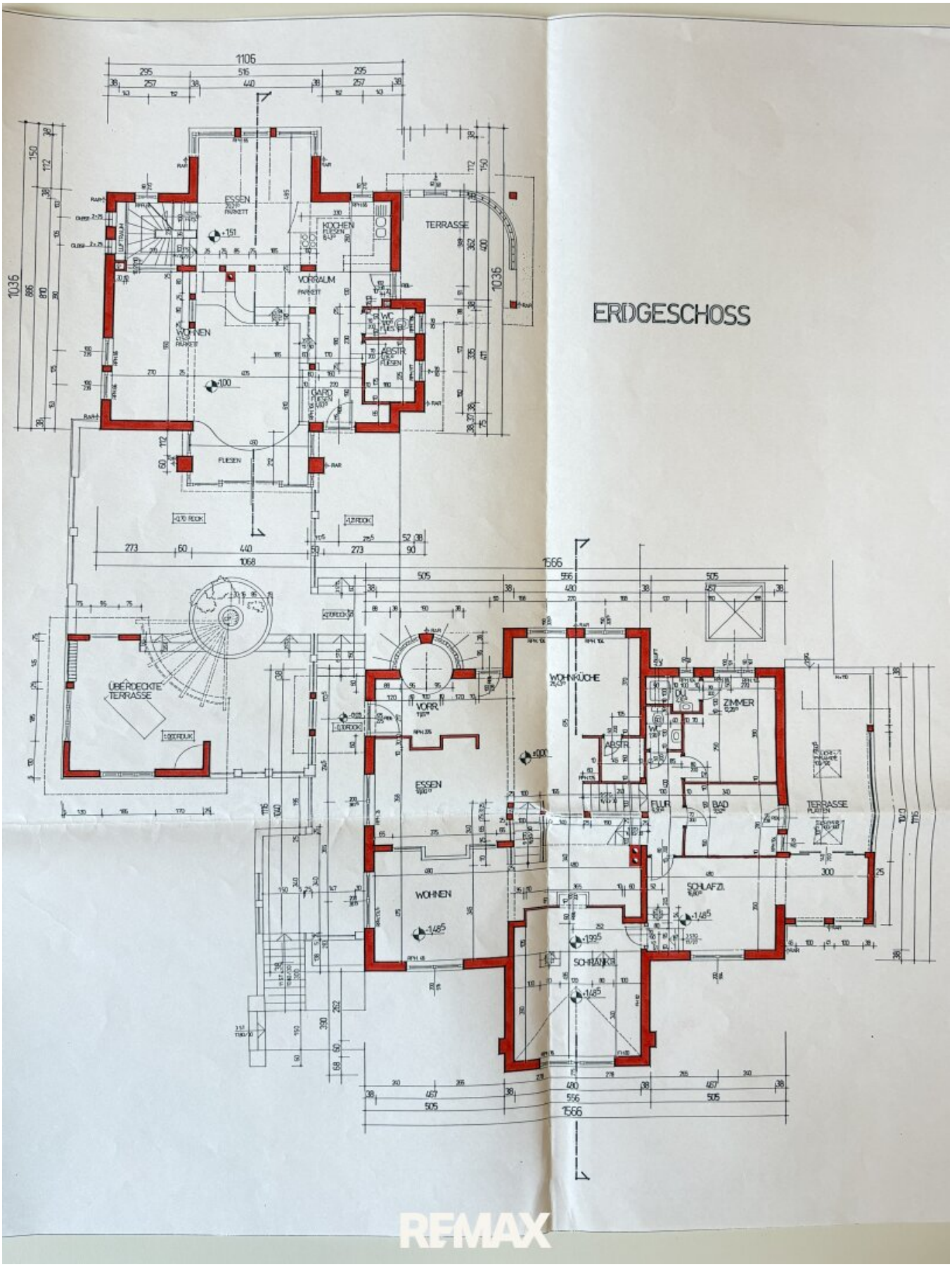

RE/MAX


RE/MAX

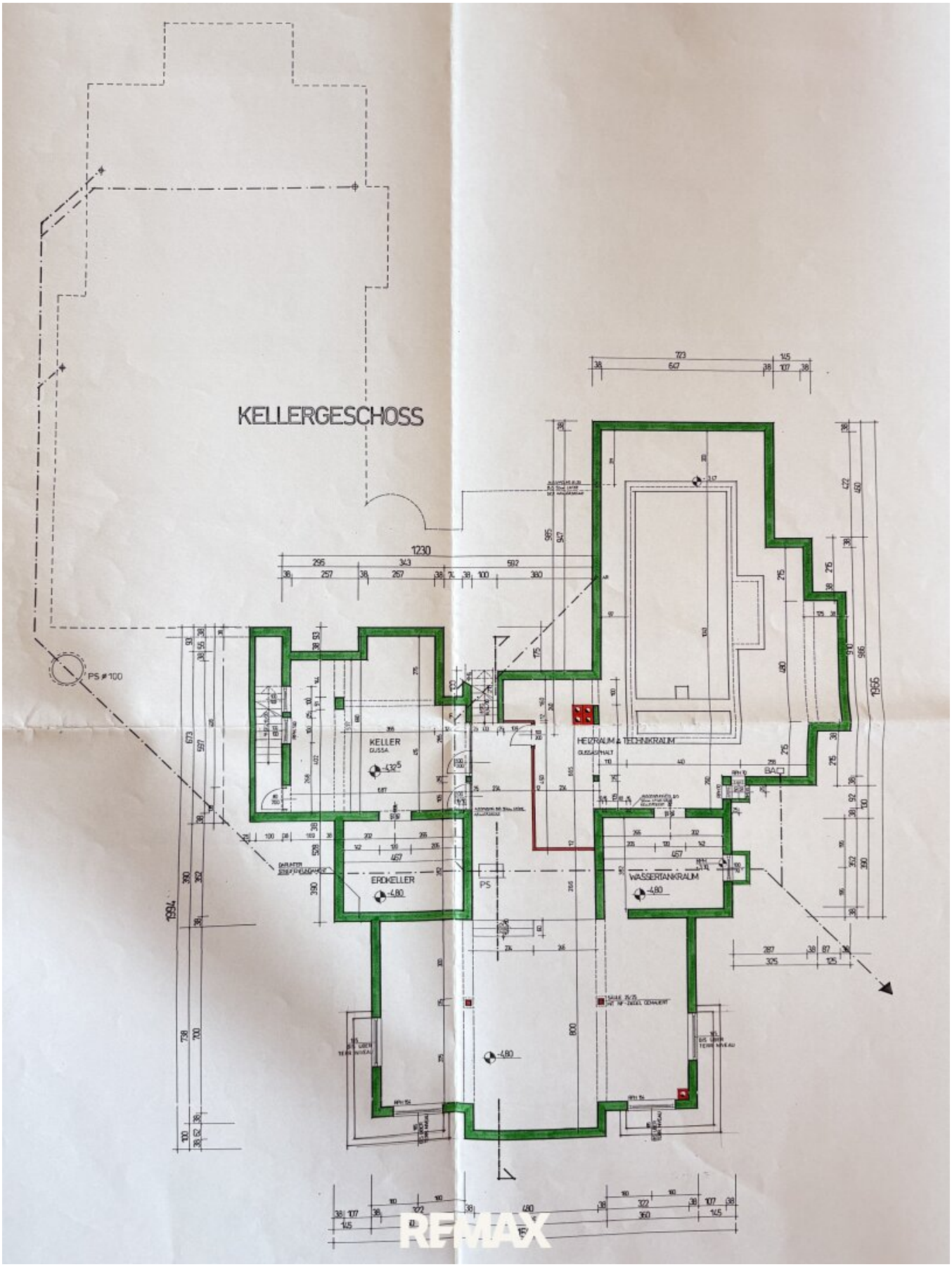


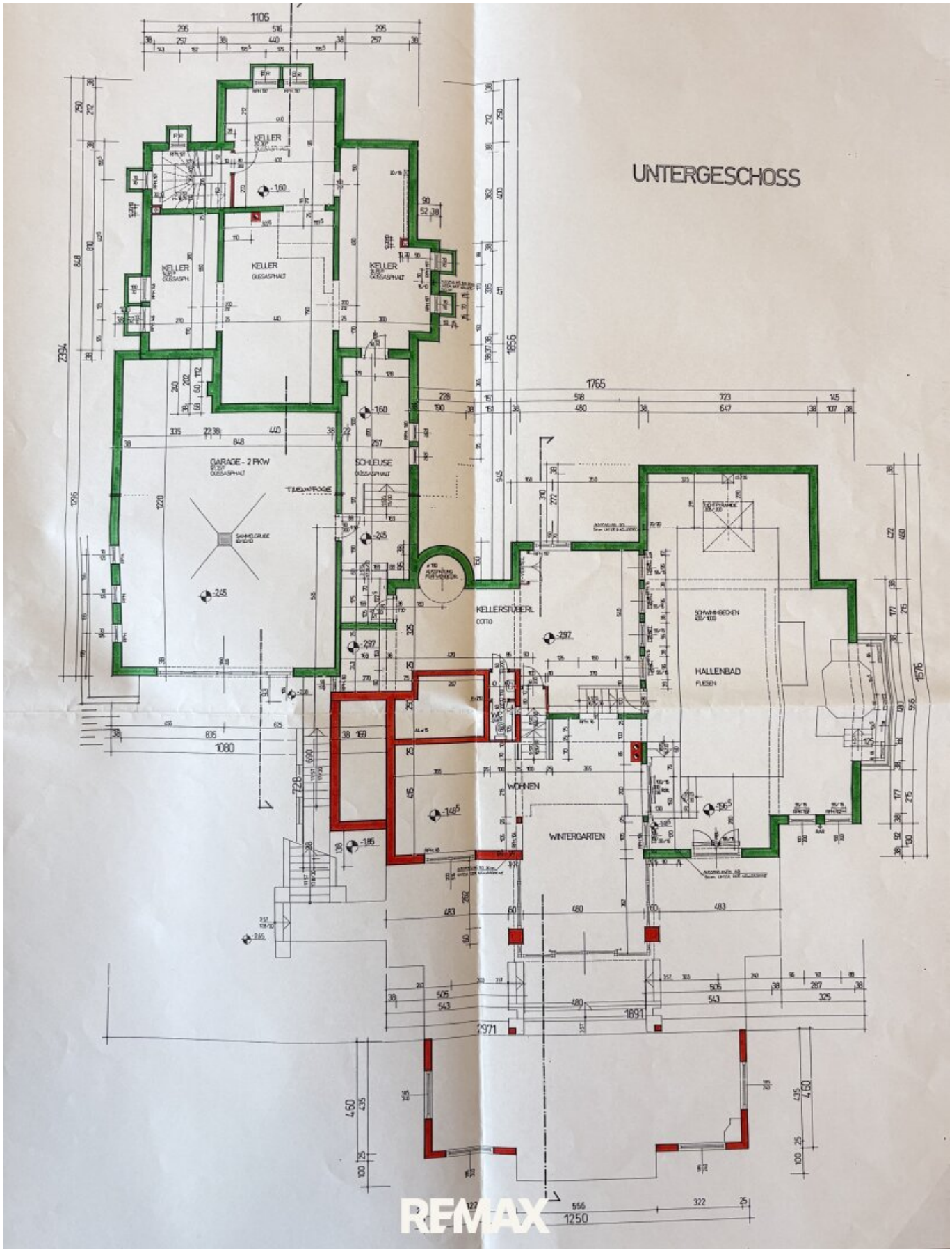
DACHGESCHOSS

RE/MAX


ERDGESCHOSS
ESSEN
KOCHEN
TERRASSE
VORRAUM
WC
ABSTR.
WOHNEN
GARD.
FLIESEN
ÜBERDECKTE TERRASSE
VORR.
WOHNKÜCHE
ZIMMER
ABSTR.
ESSEN
FLUR
BAD
TERRASSE
WOHNEN
SCHLAFZ.
SCHRANK
1105
1068
1566
1036

RE/MAX


KELLERGESCHOSS
KELLER
GUSSA
HEIZRAUM & TECHNIKRAUM
GUSSASPHALT
ERDKELLER
WASSERTANKRAUM
BAD
PS
PS Ø 100
1230
1994
1965
REMAX


UNTERGESCHOSS
KELLER
KELLER
KELLER
KELLER
GARAGE - 2 PKW
SCHLEUSE
KELLERSTÜBERL
HALLENBAD
WOHNEN
WINTERGARTEN
1106
1765
2354
1656
1080
2971
1891
1250

Objektbeschreibung

Architektur, die begeistert. Räume, die inspirieren. Privatsphäre, die ihresgleichen sucht. Wir freuen uns, Ihnen ein außergewöhnliches Anwesen in einer der schönsten Lagen im Süden von Wien anbieten zu dürfen.

LAGE

Die Marktgemeinde Hinterbrühl im Bezirk Mödling verbindet naturnahes Wohnen im Wienerwald mit der Nähe zu Wien. Die grüne Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Erholung. Bekannte Ausflugsziele wie die Seegrotte und der Naturpark Sparbach prägen den besonderen Charme der Gemeinde. Hinterbrühl bietet damit ein attraktives Wohnumfeld für Menschen, die Natur und Stadtnähe gleichermaßen schätzen.

FAST FACTS

- VILLA 1 mit ca. 237 m² Wohnfläche
- VILLA 2 mit ca. 148 m² Wohnfläche
- Gesamtnutzfläche ca. 904 m²
- Ca. 3.631 m² großes, privates Grundstück
- Mehrere PKW Stellplätze + Garage für bis zu 6 PKW
- Exklusiver SPA Bereich mit 10 Meter Pool, Sauna, Ruhebereich uvm.
- Offene Architektur mit bis zu 7 Metern Raumhöhe (VILLA 1)
- Großzügiger Keller mit Verbindungsschleuse und gut nutzbaren Räumen
- Partyraum & Weinkeller

- Gemeinsame Zentralheizungsanlage
- Zahlreiche architektonische Highlights
- Mehrere überdachte Außenbereiche, teilweise mit Feuerstellen
- Traumhafter Ausblick aus beiden Häusern

Zum 360 Grad Rundgang: https://tour.ogulo.com/l4Ih

Zwei baulich eigenständige Architektenvillen vereinen eindrucksvolle Architektur, großzügige Raumkonzepte und ein Höchstmaß an Individualität. Bereits die geschwungene Zufahrt vermittelt ein Gefühl von Exklusivität und Privatsphäre. Von der Straße uneinsehbar, eröffnet sich eine besondere Wohnwelt, in der spektakuläre Sichtachsen, großzügige Glasflächen und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereichen das Wohnerlebnis prägen.

Die beiden Villen sind sowohl über die Außenbereiche, als auch durch eine Verbindungsschleuse im Untergeschoss miteinander verbunden. Ein außergewöhnliches Wohnkonzept, das gemeinsames Leben ebenso ermöglicht wie individuelle Rückzugsräume – ideal für anspruchsvolle Familien, mehrere Generationen oder die stilvolle Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

DAS HAUPTHAUS (VILLA 1)

Schon beim Betreten des Haupthauses fällt der Blick unmittelbar auf eine imposante Glasfront, die ein beeindruckendes Panorama auf die umliegende Landschaft eröffnet. Offene Wohnbereiche auf mehreren Ebenen, außergewöhnliche Raumhöhen von bis zu sieben Metern und eine durchdachte Lichtführung schaffen ein einzigartiges Raumgefühl. Großzügige Verglasungen holen die Natur ins Haus und lassen die Grenzen zwischen Innen und Außen nahezu verschwimmen.

Eine weitläufige, lichtdurchflutete Galerie mit Ateliercharakter bietet Raum für Kreativität und individuelle Entfaltung. Architektonische Besonderheiten wie Glaskuppeln, eindrucksvolle Sichtachsen und eine imposante Terrassenüberdachung verleihen dem Gebäude seine unverwechselbare Handschrift.

Auch die privaten Wohnbereiche begeistern: Ein Zimmer im Obergeschoss, direkt unterhalb der markanten Terrassenüberdachung gelegen, beeindruckt mit großflächiger Verglasung und herrlichem Ausblick. Der Schlafbereich wird durch eine angrenzende Ankleide mit Oberlichten

und direktem Gartenzugang, sowie ein hochwertiges, von zwei Seiten begehbares Badezimmer en suite ergänzt.

PRIVATE SPA WELT

Ein besonderes Highlight erwartet Sie im Untergeschoss des Haupthauses: ein exklusiver Wellnessbereich, der das eigene Zuhause in ein privates Spa-Refugium verwandelt. Herzstück ist der beheizte, ca. 10 × 4 Meter große Edelstahlpool mit integrierten Massagedüsen. Ein Whirlpool, eine Sauna, sowie ein eigener Ruheraum vervollständigen das Wellnessangebot und schaffen einen Rückzugsort für Entspannung auf höchstem Niveau.

Weitere Räumlichkeiten im Untergeschoss eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für einen privaten Fitnessbereich, Hobbyräume oder individuelle Freizeitkonzepte.

VILLA 2

Die zweite, baulich getrennte Villa begeistert mit einer ebenso individuellen Architektursprache und einer lichtdurchfluteten, einladenden Wohnatmosphäre. Im großzügig verglasten Wohn- und Essbereich eröffnet eine weitläufige Glasschiebetür einen traumhaften Ausblick und verbindet den Innenraum harmonisch mit der Natur. Ein außergewöhnliches architektonisches Detail bildet der Glasboden, der gemeinsam mit einer Oberlichte im Dach für faszinierende Lichteffekte sorgt.

Eine offene Holztreppe führt ins Obergeschoss, wo eine Galerie mit einem speziellen, aufklappbaren Balkonfenster einen reizvollen Blick in den rückwärtigen Garten mit seinem gewachsenen Altbaumbestand freigibt.

Das Schlafzimmer überzeugt mit herrlichen Ausblicken, Dachgauben und einem angrenzenden Schrankraum. Ein hochwertiges Badezimmer mit Badewanne und indirekter Beleuchtung, sowie ein flexibel nutzbares weiteres Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – ergänzen das Raumangebot.

Einen besonderen Ort im Freien bildet die geschützte Frühstücksterrasse unmittelbar neben der Küche, die zu entspannten Stunden im privaten Garten einlädt.

AUSSENBEREICHE

Die vielfältigen Außenbereiche sind ein wesentlicher Bestandteil dieses außergewöhnlichen Wohnkonzepts. Mehrere Terrassen und Freiflächen schaffen Raum für gesellige Stunden ebenso wie für ungestörte Momente der Ruhe. Teilweise mit Feuerstellen, Satellitenanschlüssen und hochwertigen Steinteppichböden ausgestattet, verbinden sie stilvolle Gestaltung mit hohem Komfort. Die beiden Villen sind über die Außenanlagen miteinander verbunden, bewahren jedoch durch geschickt angelegte Rückzugsorte und den

gewachsenen Baumbestand ihre jeweilige Privatsphäre.

KOMFORT & SICHERHEIT

Eine Garage für bis zu sechs Fahrzeuge, sowie zusätzliche PKW-Stellplätze im Innenhof bieten großzügige Parkmöglichkeiten. Mehrere hochwertig ausgestattete Badezimmer und eine Alarmanlage ergänzen den gehobenen Wohnkomfort. Die geschwungene Zufahrt und die von der Straße abgeschirmte Lage garantieren ein besonderes Maß an Diskretion und Privatsphäre.

ZUSAMMENFASSUNG

Dieses Architektenensemble ist weit mehr als die Summe zweier Villen. Es ist ein harmonisches Zusammenspiel aus Raum, Licht, Natur und Individualität. Die Verbindung zweier eigenständiger Wohnhäuser, die beeindruckende Architektur, die private Wellnesswelt und die vielfältigen Außenbereiche schaffen ein Wohnangebot von besonderer Seltenheit.

Ein exklusiver Rückzugsort für Menschen, die das Außergewöhnliche schätzen und sich ein Zuhause wünschen, das nicht nur höchsten Wohnkomfort bietet, sondern auch architektonisch begeistert.

Zwei Villen. Unzählige Möglichkeiten. Ein einzigartiges Zuhause in Hinterbrühl. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und lassen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von diesem Anwesen begeistern. Ich freue mich bereits auf Ihre Kontaktaufnahme!

RECHTLICHES

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesen Weg bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

+ Vor- und Nachnahme

+ aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)

+ Telefonnummer

+ E-Mail Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig.

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden. Auf einigen Fotos und Visualisierungen sind Möbel, Einrichtungsgegenstände oder Fahrzeuge abgebildet, diese sind im Angebot nicht inkludiert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Klinik <3.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <4.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m

Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <1.000m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <3.500m
Straßenbahn <5.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap