Villa Horizon – Großzügigkeit leben.



Objektnummer: 1169981

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brennleitenstraße
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2202 Hagenbrunn
Baujahr:	1975
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	575,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	93,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	2.690.000,00 €
Betriebskosten:	534,00 €
Heizkosten:	210,00 €
Sonstige Kosten:	466,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Susanne Funcke


DECUS
IMMOBILIEN
KI-Parkplatzgestaltung symbolhaft


DECUS
IMMOBILIEN
KI-Gestaltungsvorschlag


DECUS
IMMOBILIEN

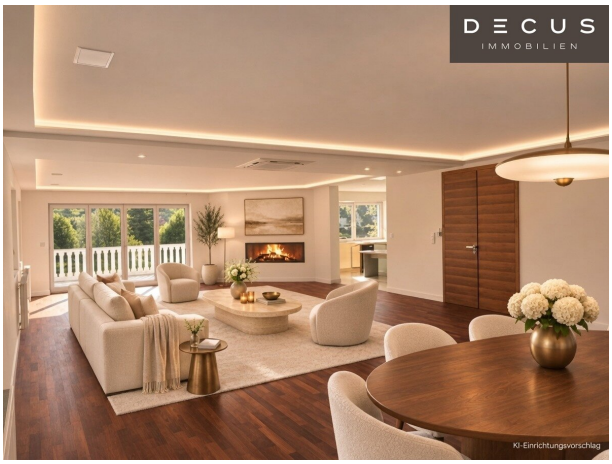

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

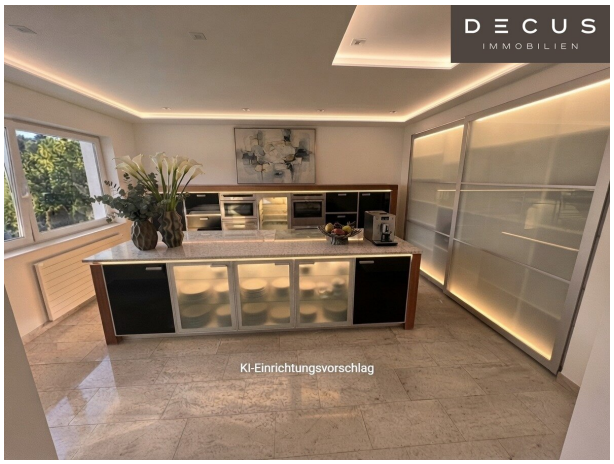

DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


DECUS
IMMOBILIEN

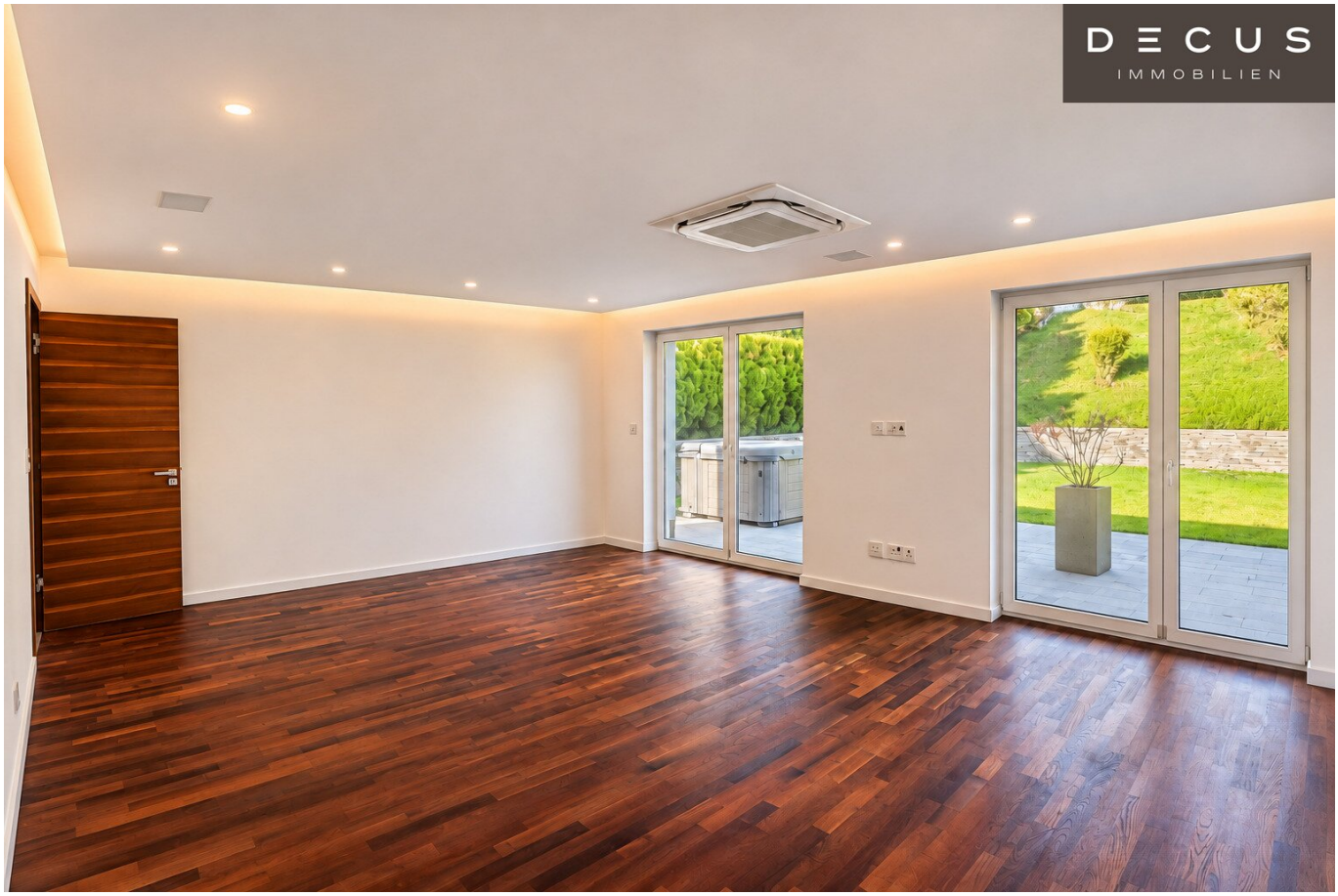

DECUS
IMMOBILIEN
KI-Einrichtungsvorschlag

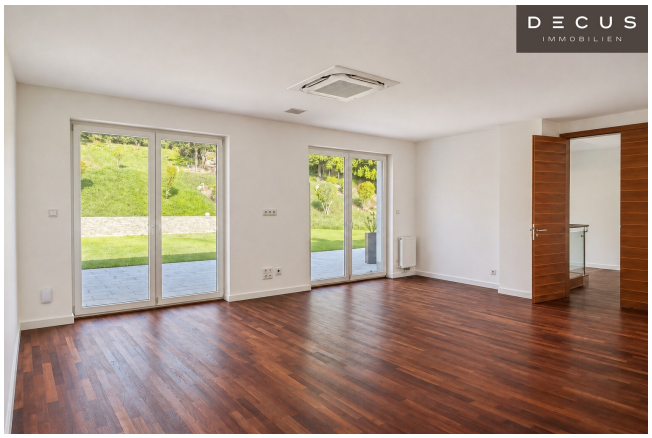

DECUS
IMMOBILIEN
KI-Einrichtungsvorschlag


DECUS
IMMOBILIEN
KI-Einrichtungsvorschlag

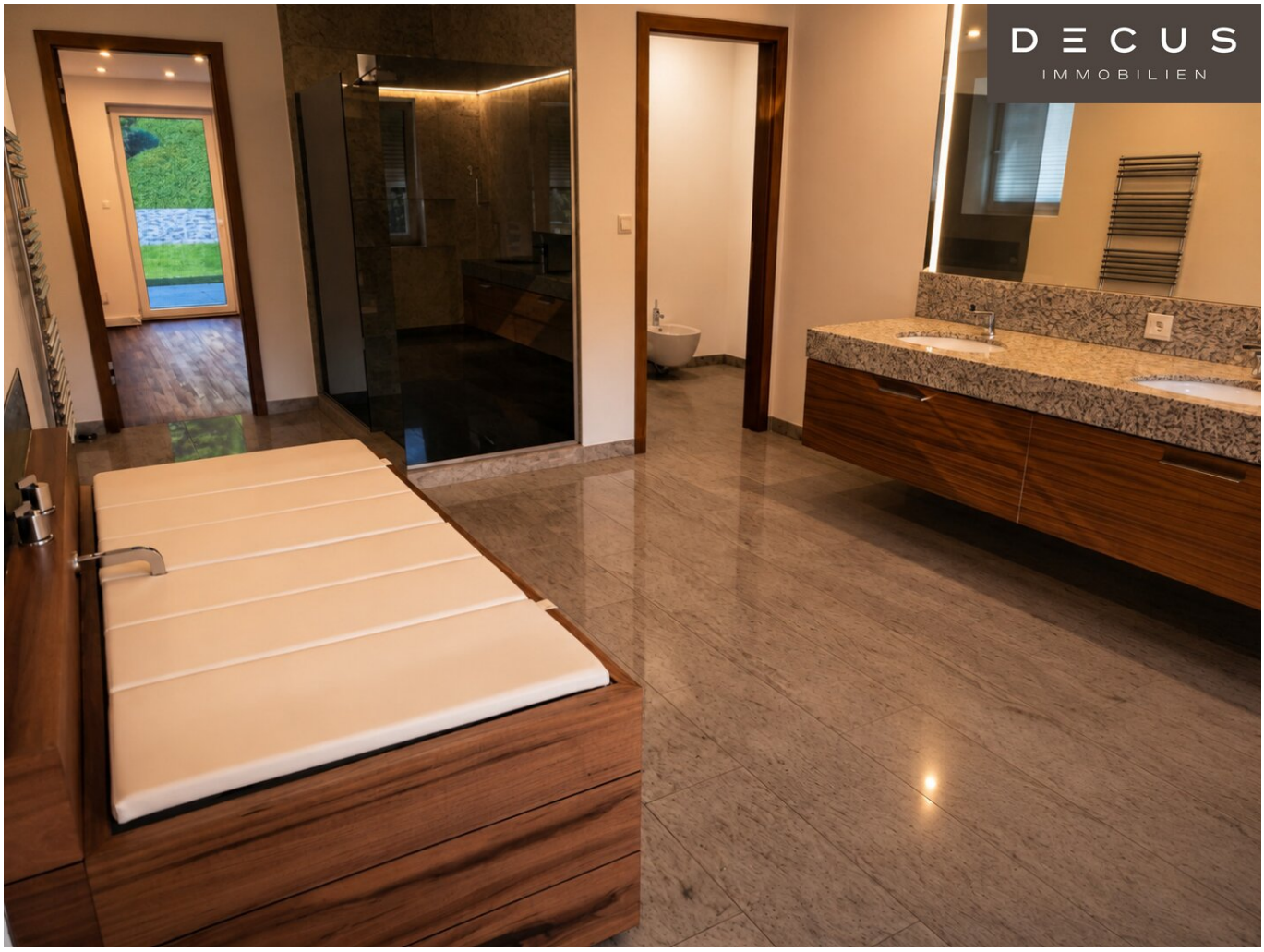

DECUS
IMMOBILIEN
KI-Einrichtungsvorschlag


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

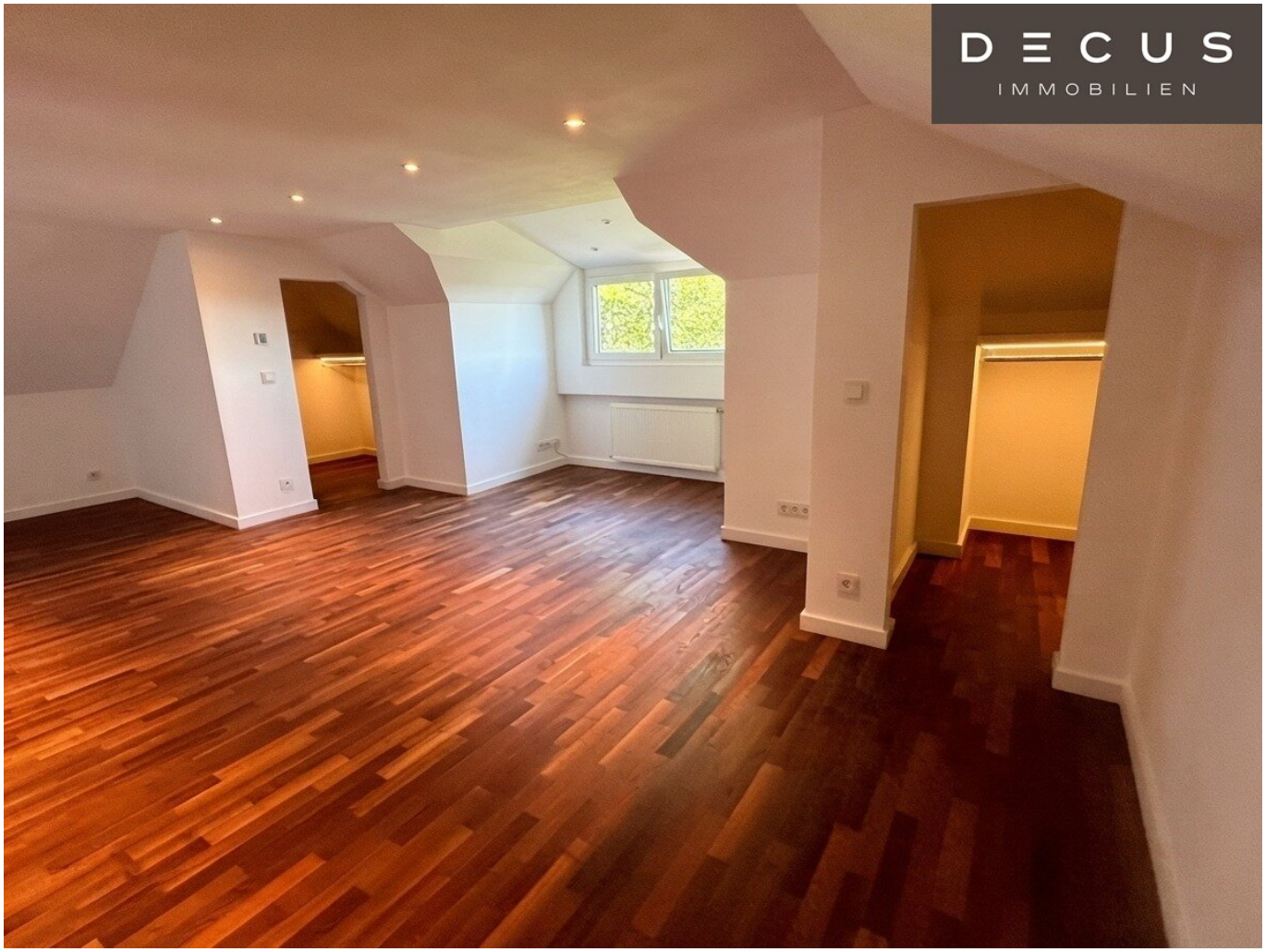

DECUS
IMMOBILIEN

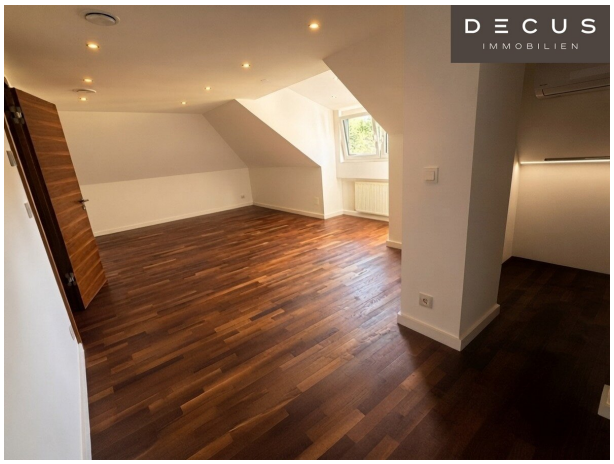

DECUS
IMMOBILIEN
KI-Einrichtungsvorschlag





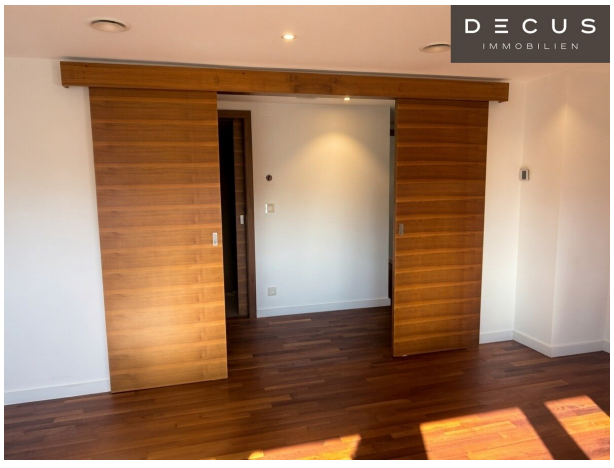


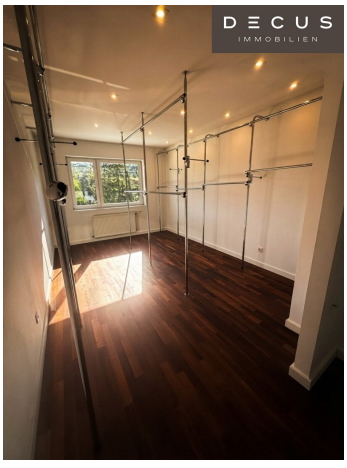


















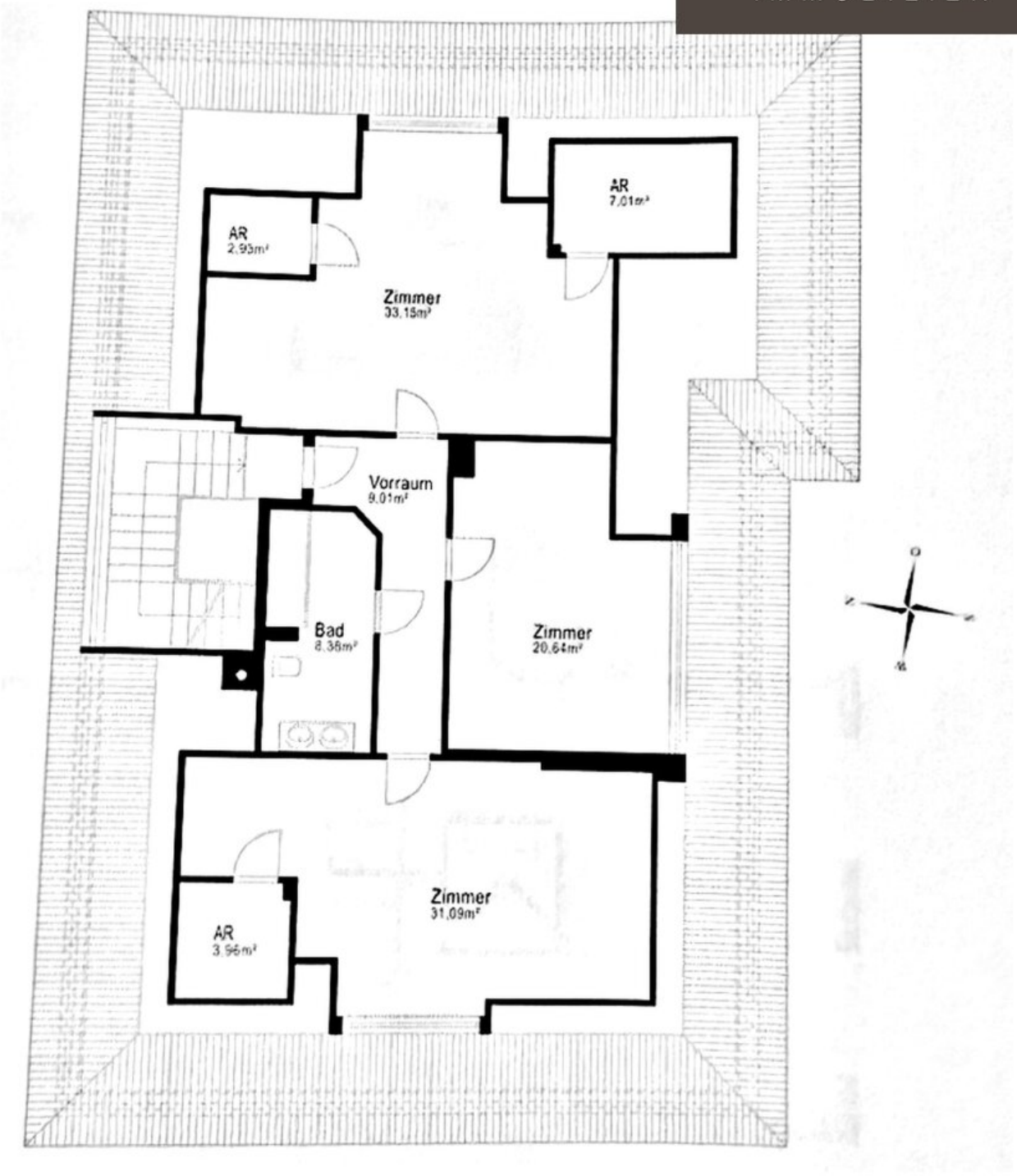

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
KI-Gestaltungsvorschlag

VILLA HORIZON | HAGENBRUNN

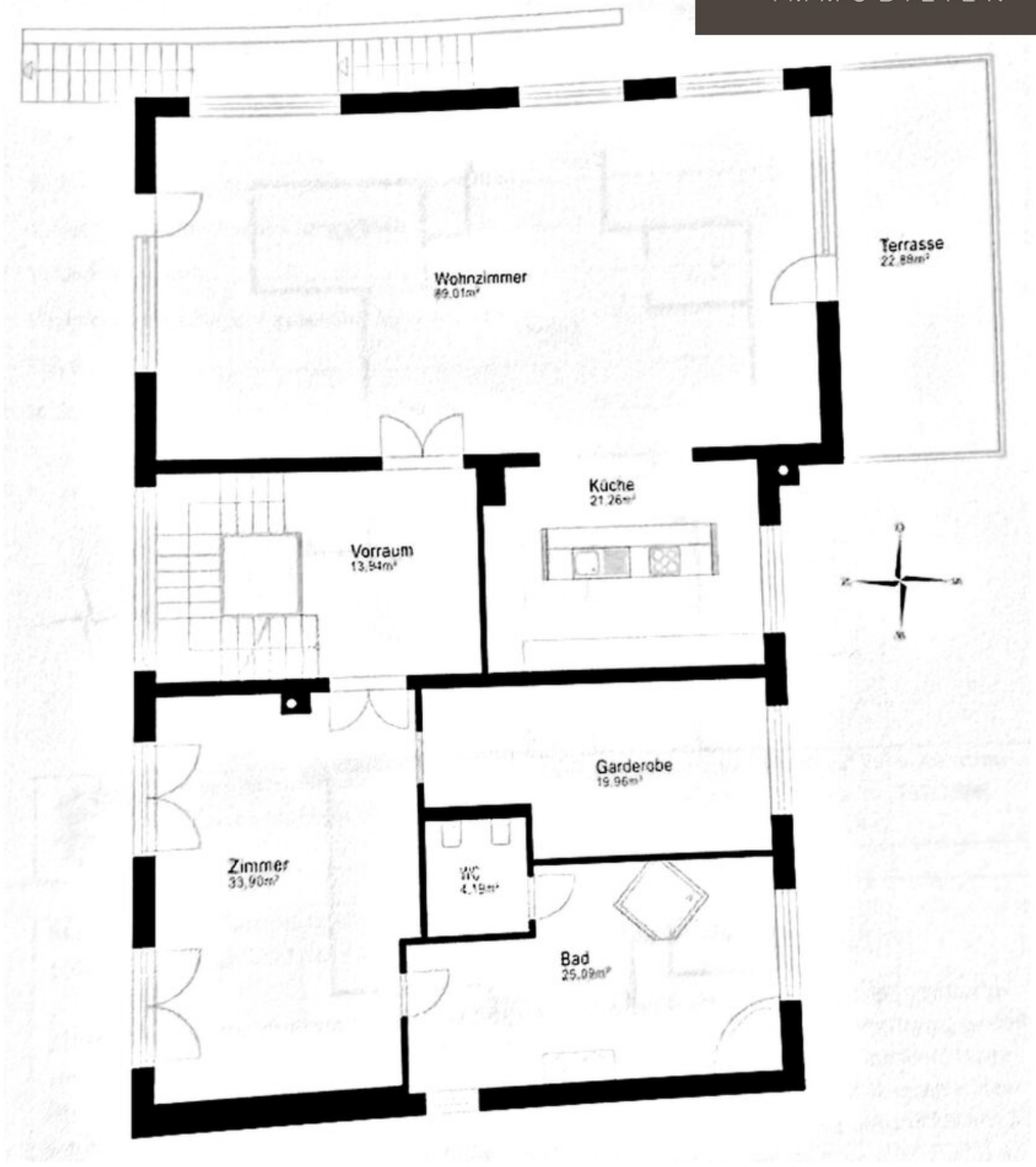
Dachgeschoss



Planskizze aus Fotovorlage · nicht maßstäblich · Angaben ohne Gewähr

VILLA HORIZON | HAGENBRUNN

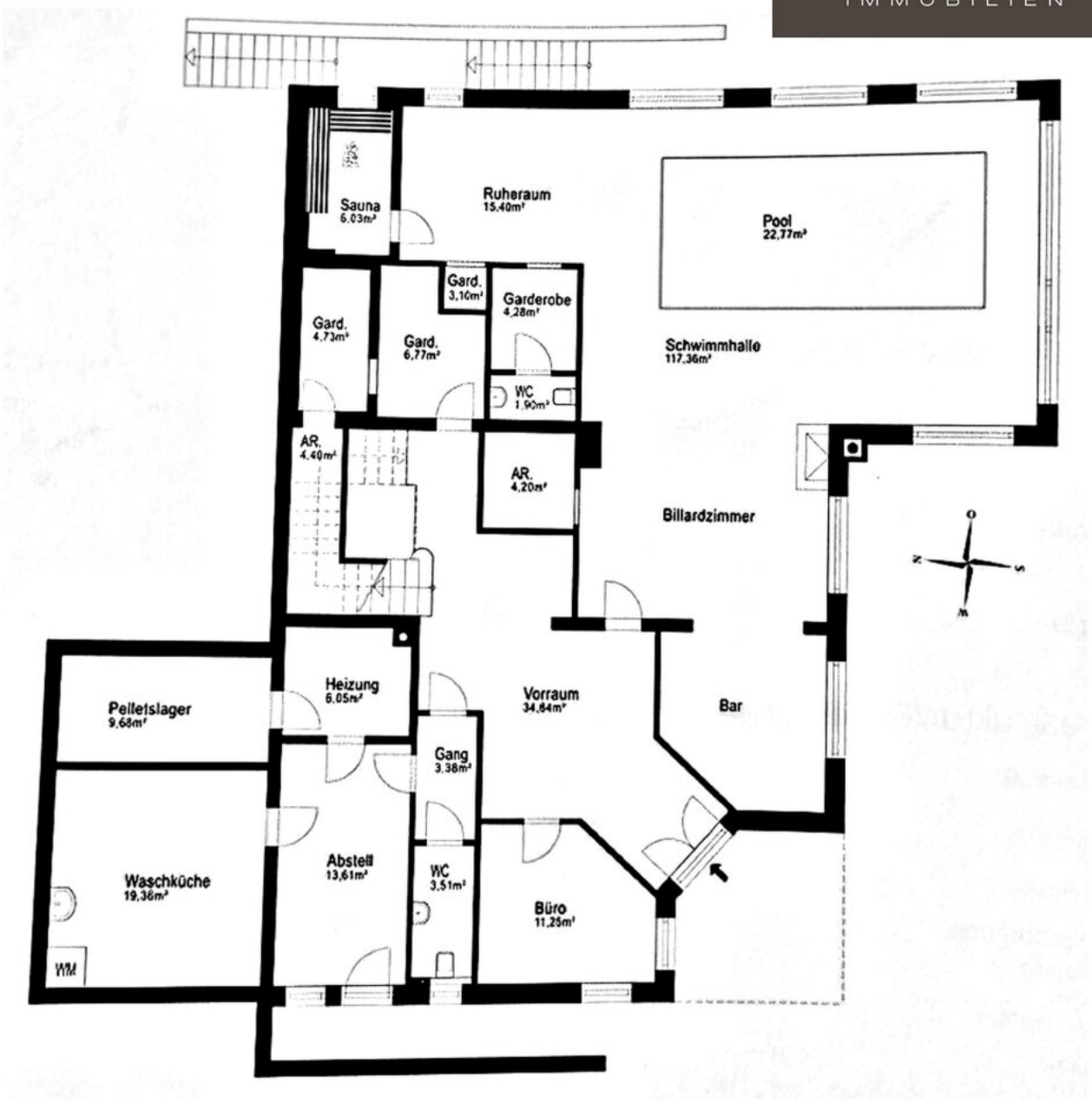
Obergeschoss



Planskizze aus Fotovorlage · nicht maßstäblich · Angaben ohne Gewähr

VILLA HORIZON | HAGENBRUNN

Erdgeschoss



Planskizze aus Fotovorlage · nicht maßstäblich · Angaben ohne Gewähr

Objektbeschreibung

VILLA HORIZON

Grosszügigkeit und Weite erleben. Diskretion genießen.

Ein weiter Blick, großzügige Räume und der Luxus, im eigenen Haus zur Ruhe zu kommen: Villa Horizon verbindet repräsentatives Wohnen mit der entspannten Atmosphäre eines privaten Rückzugsortes. Zwei weitläufige Terrassen, eine offene Südterrasse und eine diskrete Nordterrasse, ein grüner Garten und ein eigener Wellnessbereich mit Indoorpool und Sauna schaffen Raum für ein Leben mit besonderen Freiheiten.

Die elegante Architektur in hochwertiger, edler Ausstattung mit ihrem charakteristischen Mansardwalmdach und den hellen Balustraden verleiht dem Haus eine zeitlose Präsenz.

Das Haus wurde vollkommen frisch saniert und ist in einem exzellenten Zustand. Die Innenaustattung ist auf sehr hohem Niveau.

Lage und Umgebung

Ankommen, durchatmen und den Blick schweifen lassen: Die Brennleitenstraße in Hagenbrunn verbindet ein grünes Wohnumfeld mit der Nähe zu Wien. Die großzügige Liegenschaft und der weite Ausblick verleihen diesem Standort seinen besonderen Charme – ein stimmungsvoller Rahmen für entspanntes Wohnen vor den Toren der Stadt.

Die Landschaft rund um den Bisamberg zählt zu den besonderen Vorzügen der Umgebung. Weingärten, sanfte Hügel sowie Spazier- und Wanderwege laden dazu ein, die Freizeit unter freiem Himmel zu verbringen. Der Hagenbrunner Rundweg „Der Weg zum Wein“ führt durch die örtlichen Weingärten und macht die traditionsreiche Weinkultur der Region erlebbar. Gepflegte Heurige und familiengeführte Weingüter ergänzen das Angebot um genussvolle Begegnungen und gesellige Abende.

Auch Familien finden in der Gemeinde wichtige Einrichtungen für den Alltag: Hagenbrunn verfügt über eine Volksschule sowie Kindergartenstandorte in Hagenbrunn und Flandorf. Regionale Busverbindungen ergänzen die Anbindung in Richtung Wien.

So entsteht eine reizvolle Verbindung aus naturnahem Wohnen, regionaler Lebensqualität und der Nähe zum kulturellen und beruflichen Angebot der Bundeshauptstadt.

Ausstattung und Raumaufteilung

Das Haus wurde vollkommen frisch saniert und ist in einem exzellenten Zustand. Die Innenaustattung ist auf sehr hohem Niveau. Es wurden ausnahmslos hochwertige Materialien verbaut.

Erdgeschoss – Ankommen und entspannen

Das Erdgeschoß **(ca. 270 m²)** kann in fünf Bereiche eingeteilt werden:

1) Empfang, Gardarobe, Stiegenaufgang

2) Wellness, Indoorpool, Billardzimmer, Bar

3) Wirtschaftsräume, Heizung, Abstellräume

4) Büro, WC

5) Südterrasse und Garten

Ein großzügiger Vorraum empfängt Bewohner und Gäste. Ein separat gelegenes Büro bietet Platz für konzentriertes Arbeiten, während Wirtschafts-, Abstell- und Technikräume den Alltag praktisch organisieren.

Auf dieser Ebene entfaltet sich der private Freizeitbereich: Die weitläufige Schwimmhalle mit Indoorpool wird durch eine Sauna und einen Ruheraum ergänzt. Ein Billardbereich und eine Bar laden zu entspannten Abenden ein. Die vorgelagerte Terrasse schafft einen fließenden Übergang ins Freie.

Obergeschoss – Wohnen mit Weitblick

Hier gibt es drei große Bereiche:

a) Wohnraum mit Küche

b) Mastersbedroom mit großem Schrankraum und Mastersbadezimmer

c) 1 Süd-Balkon und 1 Nord-Terrrasse

Über den hellen Treppenaufgang gelangt man in die Wohnebene. Das großzügige Wohnzimmer mit Kamin und die angrenzende Küche (Schiebetüre) bilden den Mittelpunkt des Hauses. Hier findet sich Raum für einen weitläufigen Essplatz, behagliche Wohnbereiche und persönliche Lieblingsplätze und der Zugang zu dem Südbalkon und der Nordterrasse.

Der Mastersbereich umfasst ein geräumiges Schlafzimmer mit Terrassentüren direkt auf die große Terrasse, eine begehbare großräumige Garderobe sowie ein Masters-Badezimmer mit Dusche und Badewanne, Sonnenliege. Ein separates WC ergänzt diese Etage. Die Freiflächen eröffnen unterschiedliche Perspektiven – ins Grüne und in die Ferne. Auf der Nordterrasse steht ein Jakuzzi, in das man auch im Winter direkt aus dem Mastersbedroom springen kann.

Dachgeschoss – Raum für eigene Ideen

Unter dem charakteristischen Mansarddach stehen drei weitere großzügige Zimmer mit eigenen Schrankräumen, ein großes gemeinsames Badezimmer und zusätzliche Abstellräume zur Verfügung. Ob als Schlafräume, Begegnungsräume/Spielräume oder persönliche Arbeits- und Rückzugsorte: Diese Etage eröffnet vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohnbedürfnisse.

Parkett- und Granitböden, Fußbodenheizung, ein Kamin und eine Klimaanlage ergänzen die Ausstattung. Im Zuge der jüngsten Renovierungsmaßnahmen wurden laut vorliegenden Unterlagen unter anderem die Parkettböden geschliffen, Malerarbeiten durchgeführt sowie Fassade und Außenanlagen neu gestaltet.

Flächen pro Etage:

Erdgeschoss

Obergeschoss

Dachgeschoss

Gesamt

PKW Abstellplätze und Garage

Die Doppel-Garage an der Straßenfront bietet Platz für 6 Fahrzeuge und wurde ebenso frisch renoviert. Es gibt keine direkte Verbindung ins Haus.

Man gelangt über eine Auffahrt zu einem großen Vorplatz auf dem weitere 6-7 PKWs Platz finden. Für den Empfang von Gästen ideal.

Anmerkung zu den Betriebskosten:

- Ca 7 Tonnen Pellets im Jahr: 2000-3000€
- Strom: 5600€ im Jahr
- Grundsteuer im Quartal ca 700€
- Trinkwasser im Quartal ca 900€
- nicht inkludiert: Versicherungen

Zusammenfassung

Villa Horizon ist ein Zuhause für Menschen, die Großzügigkeit schätzen und ihre freie Zeit bewusst genießen möchten. Repräsentative und diskrete Räume, grüne Ausblicke und ein privater Wellnessbereich verleihen diesem Anwesen seinen besonderen Charakter.

Entdecken Sie bei einer persönlichen Besichtigung, wie sich diese besondere Weite anfühlt.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. Susanne Funcke** unter der Mobilnummer **+43 660 16 11 701** und per E-Mail unter **funcke@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf

unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.250m
Apotheke <3.500m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.250m
Kindergarten <1.500m
Universität <5.750m
Höhere Schule <9.250m

Nahversorgung
Supermarkt <2.750m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <1.250m
Geldautomat <1.250m
Post <2.750m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <1.000m
Straßenbahn <5.250m
U-Bahn <8.250m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap