Wohnen & Arbeiten mit Panoramablick! Architekturvilla mit uneinsehbarem Pool und separatem Nebengebäude für Praxis/Ordination/Studio.



Blick in Küche und Atrium

Objektnummer: 5630/515

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	218,00 m²
Nutzfläche:	328,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	2
Garten:	1.638,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Baumgartenstraße 12/16
1140 Wien






































MMAZ


PKW-PLATZ 1
PKW-PLATZ 2
POOL
TECHNIK
Feinsteinzeug
18,00m2
WEINKELLER
Feinsteinzeug
8,93 m2
EINGANG,
GARDEROBE
Feinsteinzeug
20,34 m2
VERANDA
6,17m²
DEPENDANCE
FLIESEN
55,00m²
Kies
Kies
Kies
Kies
Asphalt
EINGANG
STIEGE
Mülleimer

EG
PLAN


ca. 2m breiter Grünstreifen bis zur Grundstücksgrenze
Weg kein Sandstein frei gestaltbar
DEPENDANCE
55,00M²
Tür
Sandstein
POOL
Tiefe: 1,30m bis max.1,45m
Breite ca.3,60m bis 3,80m
Länge 9,00m
TERRASSE
Sandstein
Hoch-Beet
ESSEN/KÜCHE
Parkett
37,22 m2
TERRASSE
Sandstein
22,00m²
WOHNZIMMER
Parkett
20,82 m2
Kamin
GANG
Parkett
11,08 m2
Fenster
STIEGE
ARBEITSZIMMER
Parkett
12,02 m2
WR
Sandstein
10,87 m2
STIEGE
GANG
Parkett
4,36 m2
WC
Sandstein
2,12 m
TERRASSE
Granitplatten

OG1
PLAN


SCHLAFZIMMER
Parkett
13,51m²
WC
Sandstein
1,81m2
GARDEROBE
Parkett
13,91m²
BAD
Sandstein
11,02m²
Dusche
TERRASSE
Holzbelag
13,07m²
GANG
Parkett
10,93m²
Stiegenaufgang
BAD
Sandstein
6,98m²
Dusche
Zimmer 1
Parkett
15,62m²
Zimmer 2
Parkett
15,21m²
WC
Sandstein
2,31m2

OG2

Objektbeschreibung

PRIVATE OASE IN DER HINTERBRÜHL - EINZIGARTIG!

In **begehrter Grünruhelage** von Hinterbrühl, auf einem **großzügigen Grundstück mit 1.822 m²**, eröffnet sich eine **außergewöhnliche Liegenschaft** mit **besonderem Potenzial** und **vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten** - mit Raum für **individuelle Entfaltung**.

Die Kombination aus **moderner Architektur** und **durchdachter Planung** mit Einbeziehung des **separaten Nebengebäudes** schafft hier ein **Wohnkonzept,** das weit über das klassische Einfamilienhaus hinausgeht und in dieser Form nur selten zu finden ist.

Die Liegenschaft empfängt mit **klarer Struktur:** straßenseitig das **Nebengebäude,** dann der Doppelcarport und dahinter – ruhig gelegen – die 2013 errichtete **Villa** mit rund **218 m² Wohnnutzfläche**.

DIE VILLA - HAUPTHAUS

Bereits beim Betreten spürt man die **klare Linienführung** und die **Großzügigkeit des Hauses**:

Der **Eingangsbereich** überzeugt mit **maßgefertigten Einbauschränken** und **großzügigem Stauraum** und erschließt den **Technikraum** sowie einen weitläufigen Lager- bzw. Abstellraum. Über die Treppe gelangt man in den **hellen, offen gestalteten Wohn- und Küchenbereich** - das Herzstück der Villa. Großzügige Glasflächen schaffen eine **angenehme Leichtigkeit** und führen direkt auf die **Südterrasse** (elektrisch gesteuerte Pergola) mit fließendem Übergang zum **Poolbereich**, der mit dem Nebengebäude verbunden ist.

Die **moderne Einbauküche** präsentiert sich als **stilvoller Mittelpunkt** und überzeugt zugleich durch ihre **hochwertige Ausstattung**: zwei Kühlschränke, Dampfgarer, Backofen, Mikrowelle, Weinkühlschrank sowie ein zentraler Küchenblock mit integriertem Kochfeld und Dunstabzug.

Vorbei am **Atrium** / der **Westterrasse** öffnet sich das **Wohnzimmer** mit **offenem Kamin** und **herrlichem Blick** in den **Garten**. Direkt anschließend befindet sich ein **flexibel nutzbares Arbeits-** oder **Gästezimmer**.

Ein **praktischer Wirtschaftsraum** mit 2 Waschmaschinenanschlüssen und kleiner Terrasse sowie eine separate Toilette komplettieren diese Ebene.

Im **Obergeschoss (private Ebene)** befinden sich **zwei Schlaf- bzw. Kinderzimmer** mit **eigenem Badezimmer**, ausgestattet mit Wanne sowie Dusche und separatem WC.

Der separat angelegte **Masterbereich** überzeugt mit **durchdachter Großzügigkeit** und

hohem Wohnkomfort:

mit **begehbarer Garderobe**, einem **stilvollen Badezimmer** mit Wanne und Dusche sowie **Panoramablick** ins Grüne und einem Schlafzimmer - jeweils mit Ausgang auf den **südseitigen Balkon**.

DIE DEPENDANCE - NEBENGEBÄUDE (Bestandsgebäude)

Die Dependance befindet sich straßenseitig und bildet damit einen **natürlichen Puffer** zur wenig befahrenen Straße. Das **Erdgeschoß** mit **Veranda** kann idealer Weise als **Büro**, **Ordination/Praxis** oder aber auch als **Gäste- oder Au-Pair Bereich** genutzt werden. Vom **Poolbereich** aus gelangt man direkt in das **Obergeschoss** der Dependance - ideal für eine zukünftige **Spa-/Wellness** oder **Relaxzone**.

HIGHLIGHTS & AUSSTATTUNG

- Niedrigenergiebauweise
- Zentrale Wärmeversorgung über Luftwärmepumpe (heizen/kühlen), Fußbodenheizung
- Warmwasseraufbereitung durch Flächenkollektoren auf Flachdach
- Einbau-Lautsprecher zentral über Sonos-System steuerbar in Küche, Wohnzimmer, südseitiger Terrasse und Atrium
- Beheizbarer Folienpool (Solar/Flächenkollektoren)
- Bodenbeläge: Feinsteinzeug, Parkett, Sandstein
- Vollwärmeschutz
- Fenster 3-fach Verglasung (großteils mit Außenrollos)
- Alarmanlage

Die **Kosten** für Gemeindeabgaben, Wasserbezugs- und Kanalbenützungsgebühr etc. belaufen sich **pro Quartal** auf ca. € 478,-

FAZIT: Eine Liegenschaft für Menschen, die Raum suchen und Möglichkeiten schätzen. Ob als exklusives Familienrefugium, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial: Hier entsteht ein Zuhause, das sich Ihrem Leben anpasst.

Haben wir ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! **© MIMAZ Immobilien e.U.**

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung

- Langexposé mit weiteren Details zu Ausstattung und Technik
- Grundbuchauszug
- Originalpläne und Fertigstellungsanzeige
- Energieausweis

- Flächenwidmungsplan
- Quartalskosten/Gemeindeabgaben

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Grundstücksfläche ca. 1822 m²
- Wohnnutzfläche ca. 218 m²
- Nutzfläche Dependance ca. 110 m²
- 3 Terrassen ca. 173 m²
- Beheizbarer Pool ca. 9,3 x 3.6 m
- 2 Carports
- Luftwärmepumpe zur Heizung und Kühlung
- Kamin
- Solar/Flächenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung
- Alarmanlage
- Ab sofort beziehbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Klinik <3.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <4.500m
Universität <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <4.500m
Straßenbahn <6.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap