Villa Elegance – Exklusive Luxusresidenz in Hagenbrunn



Objektnummer: 4356/341

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Hagenbrunn
Baujahr:	1976
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	575,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	93,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	2.870.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.991,30 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Cobenzlgasse 67/5
1190 Wien











Erdgeschoss



Planskizze: Alle Angaben ohne Gewähr.

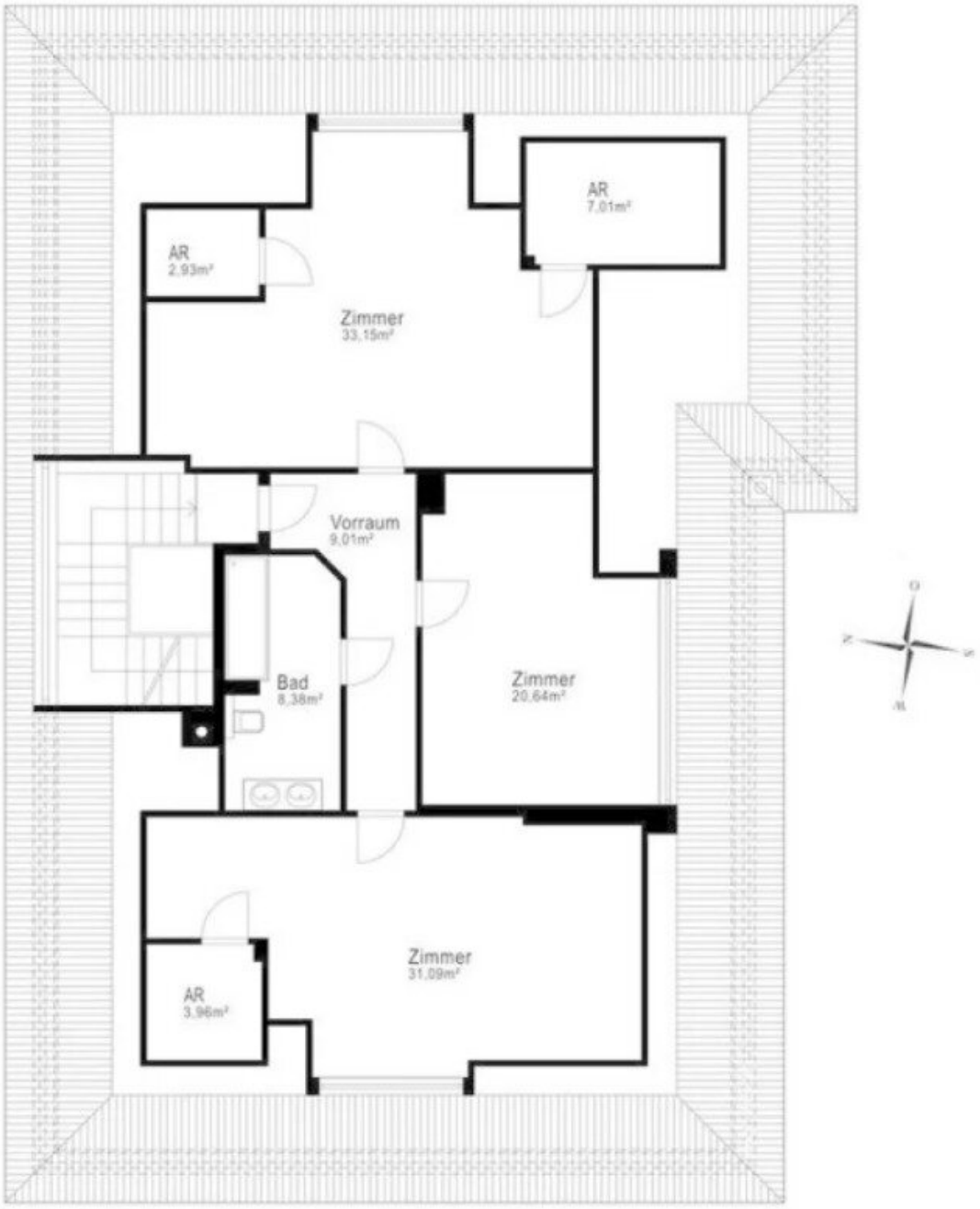
Obergeschoss



Planskizze: Alle Angaben ohne Gewähr.

real good living
REAL ESTATE SERVICES

Dachgeschoss



Planskizze: Alle Angaben ohne Gewähr.

Objektbeschreibung

EINE PRIVATE WELT FÜR WOHNEN UND GENUSS

Aus der **RealGoodLiving Signature Collection** präsentiert **DI Ljupka Zanoni** die **Villa Elegance** – eine Residenz für Menschen, die großzügige Wohnräume, persönliche Rückzugsbereiche und einen eigenen Wellnessbereich schätzen.

Ein Morgen im Indoor-Pool, ein geselliger Abend an der Bar oder entspannte Stunden auf einer Terrasse mit Fernblick: Das Haus bietet Raum für unterschiedliche Stimmungen und Lebenssituationen. Repräsentative Bereiche und private Räume verteilen sich über drei Ebenen und lassen gemeinsames Leben ebenso zu wie individuellen Rückzug.

Die Villa wurde umfassend renoviert, ist jetzt klimatisiert und ab sofort bezugsfertig. Angeboten wird sie im aktuellen Zustand – wie besichtigt.

ARCHITEKTUR & RAUMGEFÜHL

Großzügige Glasflächen, hohe Decken und offene Blickachsen bestimmen den Charakter des Hauses. Die Architektur folgt der Hanglage und schafft vielfältige Verbindungen zwischen Wohnräumen, Terrassen und Garten.

Der lichtdurchflutete Treppenaufgang mit Blick ins Grüne verbindet die Ebenen. Im zentralen Wohn- und Küchenbereich entsteht ein weitläufiger Raum für Alltag, Einladungen und gesellige Abende. Die angrenzenden Terrassen erweitern das Wohnen nach draußen – mit Fernblick nach Süden und Gartenblick nach Norden.

PRIVATE WELLNESS & ENTERTAINMENT

Das Erdgeschoss ist dem Entspannen und Zusammensein gewidmet. Der **beheizbare Indoor-Pool**, die **Sauna** und der großzügige Ruhebereich schaffen eine persönliche Wellnesswelt im eigenen Haus. Große Glasflächen stellen den Bezug zur vorgelagerten Terrasse her.

Billardbereich und Bar ergänzen diese Ebene um einen geselligen Mittelpunkt. Ein zusätzliches Arbeits- oder Personalzimmer sowie Wirtschafts- und Stauräume unterstützen die praktische Nutzung im Alltag.

SUITE LIVING – IHR PERSÖNLICHER RÜCKZUGSBEREICH

Auf der ersten Etage liegt neben dem offenen Wohn- und Küchenbereich die großzügige

Hauptsuite. **Schlafzimmer, En-suite-Badezimmer und Schrankraum** bilden einen zusammenhängenden privaten Bereich.

Das Badezimmer mit Dusche und Badewanne bietet Platz für persönliche Routinen und ruhige Momente. Zwei unterschiedlich ausgerichtete Terrassen geben dieser Wohnebene ihren besonderen Reiz: Sonne und weiter Ausblick auf der einen, der Blick in den Garten auf der anderen Seite.

RAUM FÜR EIGENE LEBENSWELTEN

Im Dachgeschoss stehen **drei studioähnliche Räume** sowie ein weiteres Badezimmer zur Verfügung.

Ob für Kinder und Jugendliche, als Gästebereich, für kreative Tätigkeiten oder das Arbeiten von zu Hause: Diese Ebene bietet vielseitige Möglichkeiten, das Haus an die eigenen Wohnbedürfnisse anzupassen.

MATERIALITÄT & WOHNKULTUR

Harmonische Erdtöne, Holzdetails, **Granit und Parkett** verleihen den Räumen eine warme, zeitlose Ausstrahlung. Hochwertige Türen, großzügige Garderoben und begehbare Schrankbereiche ergänzen das Wohnkonzept.

Im Zuge der Renovierung wurden unter anderem die Innenräume neu ausgemalt, die Parkettböden geschliffen und eine moderne Klimaanlage installiert. Auch Fassade und Außenanlagen wurden neu gestaltet. Die vorhandene Materialqualität erhält dadurch einen frischen, gepflegten Rahmen.

WOHNKOMFORT DAS GANZE JAHR

Die **neu installierte Klimatisierung**, die Fußbodenheizung und der Kamin ergänzen das großzügige Raumangebot. Rollläden und eine Alarmanlage zählen ebenfalls zur Ausstattung.

Der eigene Wellnessbereich mit Pool und Sauna macht Erholung unabhängig von der Jahreszeit zum Bestandteil des täglichen Wohnens.

GARTEN & AUSSENBEREICH

Weitläufige Terrassen, der Garten am Hang und unterschiedliche Aufenthaltsbereiche eröffnen vielfältige Möglichkeiten im Freien. Eine Lounge in der Sonne, gemeinsame Mahlzeiten am Grillplatz oder ein Spielbereich für Kinder finden hier ihren Platz.

Die repräsentative Auffahrt mit Vorplatz schafft einen großzügigen Empfang. Eine **Garage für**

vier bis fünf Fahrzeuge und weitere Parkmöglichkeiten vor dem Haus ergänzen das Anwesen.

GRUNDSTÜCK MIT PERSPEKTIVE

Neben dem bestehenden Wohnangebot bietet das großzügige Grundstück zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Nach den vorliegenden Angaben ist es **teilbar und bebaubar**.

Mögliche Erweiterungen oder zusätzliche Bauvorhaben sind anhand der konkreten Grundstücksunterlagen und behördlichen Vorgaben zu prüfen. So lässt sich das langfristige Potenzial im Zusammenhang mit den eigenen Vorstellungen beurteilen.

FÜR WEN IST DIESE VILLA GEDACHT?

Für Menschen, die **großzügig wohnen, Gäste empfangen und private Wellness genießen** möchten. Für Familien, die gemeinsame Bereiche ebenso schätzen wie persönliche Rückzugsorte. Und für alle, die Wohnen, Homeoffice und Freizeit unter einem Dach verbinden möchten, ohne auf die Nähe zu Wien zu verzichten.

EXKLUSIVES SIGNATURE SERVICE

Als Käufer profitieren Sie von einer **kostenfreien architektonischen und innenarchitektonischen Erstberatung durch DI Ljupka Zanoni**.

In einem persönlichen Konzeptgespräch betrachten wir Raumwirkung, Möblierung, Materialien und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Im Mittelpunkt steht die Frage, wie aus dieser Villa Ihr persönliches Zuhause wird.

Auf Wunsch beziehen wir auch erste Ideen zur Gestaltung des Gartens und zur möglichen Weiterentwicklung des Grundstücks ein. Die Beratung dient als konzeptionelle Orientierung und ersetzt keine technische oder behördliche Prüfung.

HINWEISE ZU DARSTELLUNG & ANGABEN

Die dargestellten Bilder zeigen teilweise **Home Staging oder Visualisierungen**. Sie veranschaulichen mögliche Gestaltungen; Abweichungen zur tatsächlichen Ausstattung sind möglich.

Alle Flächenangaben sind Circa-Angaben. Die Beschreibung basiert auf den bereitgestellten Objektinformationen. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Angaben zu Teilbarkeit und Bebauungsmöglichkeiten stellen keine Zusicherung einer konkreten baulichen Umsetzung dar.

PERSÖNLICHE BESICHTIGUNG

Erleben Sie die Räume, die Ausblicke und die besondere Atmosphäre der Villa Elegance bei einer privaten Besichtigung.

Dipl.-Ing. Architektur Ljupka Zanoni

Immobilienberaterin

Ihre Wohnbedürfnisse im Mittelpunkt.

Telefon: +43 664 103 6005

Besichtigungen erfolgen nach individueller Terminvereinbarung. Weiterführende Unterlagen erhalten Sie nach Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten und Annahme der Provisionsvereinbarung.

A SIGNATURE PROPERTY BY REALGOODLIVING

Exceptional Homes curated by DI Ljupka Zanoni

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 <1.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <3.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <8.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap