

**Exklusive Architektenvilla im Grünen mit
Gästehaus/Kanzlei, Indoor-Edelstahl-Pool,
Wellness-Bereich und großer Garage in absoluter
(uneinsichtiger) Top-Lage in Wien-Nähe (17km)**



Objektnummer: 3616

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	601,50 m ²
Nutzfläche:	1.003,50 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	5
WC:	6
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	55,41 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,10
Kaufpreis:	3.999.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

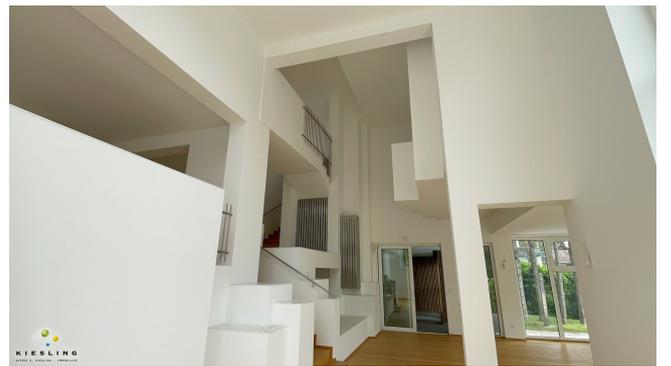
Ihr Ansprechpartner



Martina Tisch

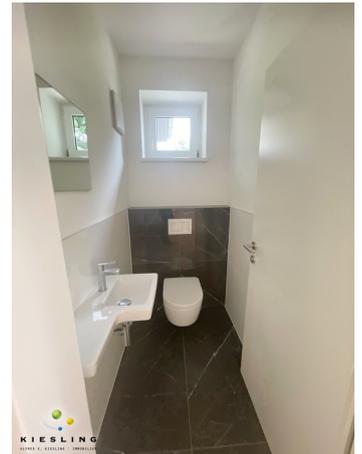
Alfred X. Kiesling - Immobilien
Migschitzgasse 9
1230 Wien













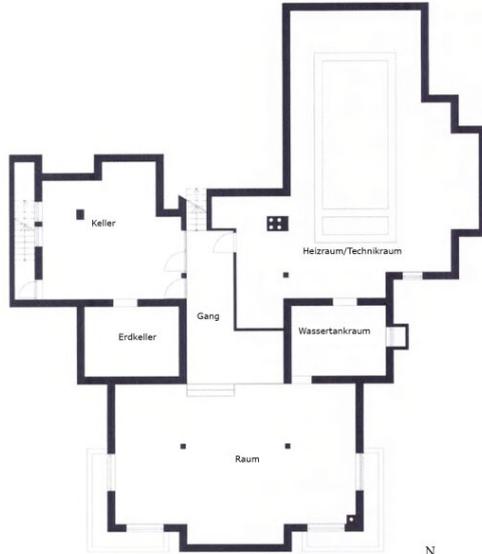








Planskizze
Kellergeschoss



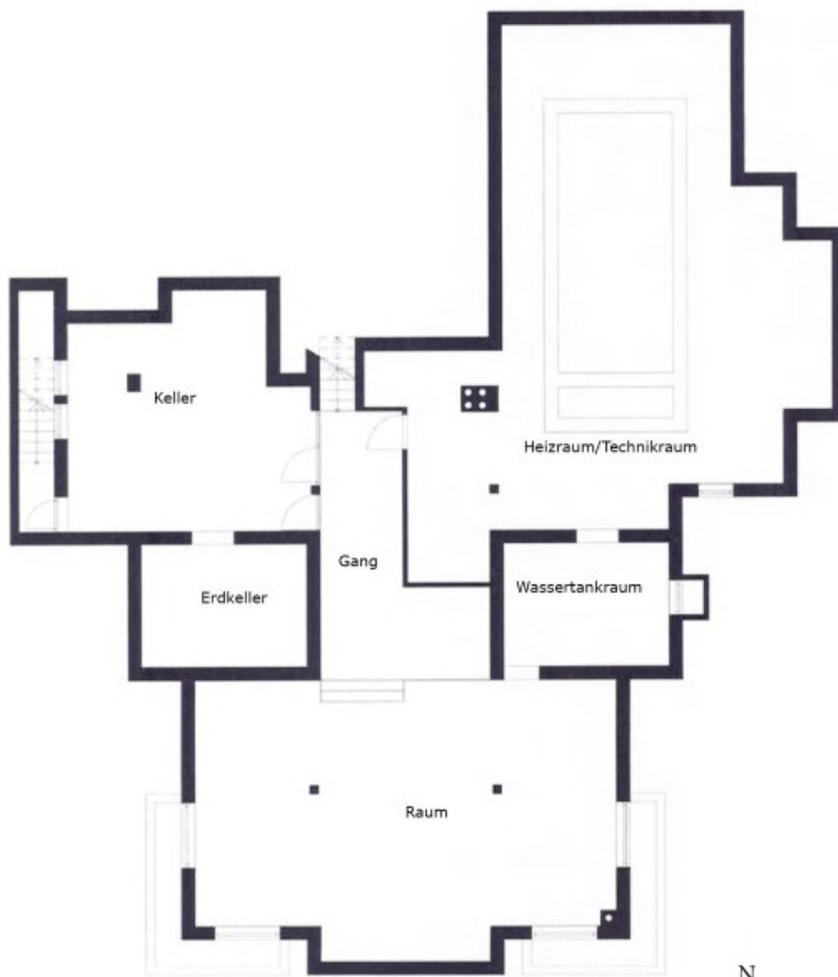
Planskizze
Obergeschoss



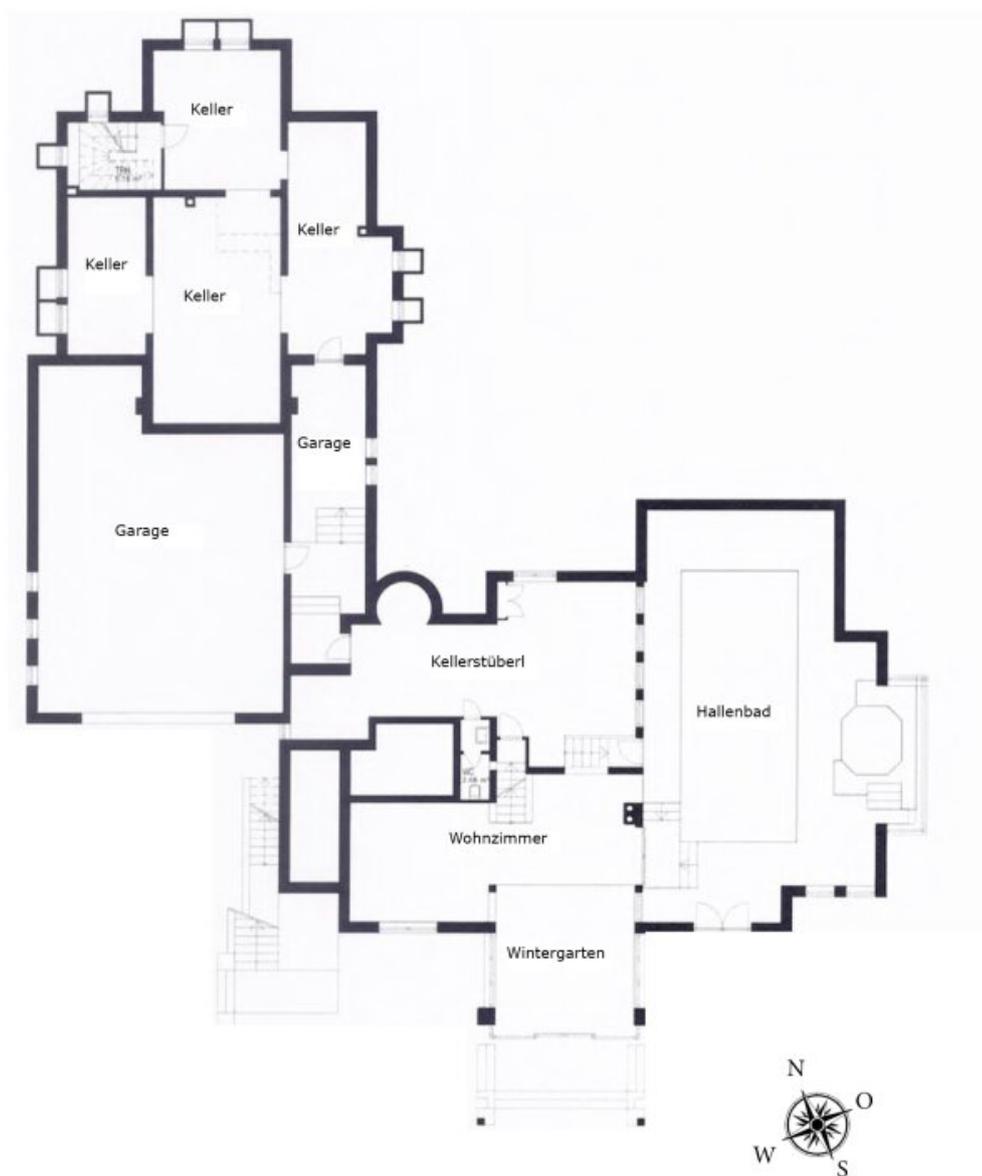
Planskizze
Untergeschoss



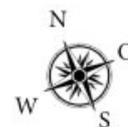
Planskizze
Kellergeschoss



Planskizze
Untergeschoss



Planskizze
Erdgeschoss



Planskizze
Obergeschoss



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in der idyllischen Gemeinde Hinterbrühl in Niederösterreich!

Zum Verkauf steht ein beeindruckendes Anwesen, das im **Jahr 1997 erbaut und 2020 saniert** wurde. Die Villen befinden sich in der verkehrsberuhigten Straße, mit einer herrschaftlichen Zufahrt (automatischen Tor). Das **Grundstück** umfasst großzügige ca. **3.631 m²** und bietet Platz für **zwei separate Häuser** mit insgesamt **ca. 601,5 m² Wohnnutzfläche**. Beide Häuser sind über einen gemeinsamen Keller miteinander verbunden.

Das **Haupthaus** erstreckt sich über **drei Ebenen** und verfügt über eine stattliche **Wohnnutzfläche von ca. 424,50 m² und 304 m²** Nutzfläche im Untergeschoß. Es bietet insgesamt **7 Zimmer**, die sich auf verschiedene Wohn- und Arbeitsbereiche verteilen. Neben den geräumigen Zimmern gibt es diverse Nebenräume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Für höchsten Komfort stehen insgesamt **4 Badezimmer** (2 je Haus) mit **hochwertigem Marmor** zur Verfügung.

Der **luxuriöse Wellnessbereich** befindet sich im Haupthaus im Erdgeschoss. Er umfasst einen **beheizbaren Indoor-Edelstahl Pool (9x4m)**, in dem Sie ganzjährig schwimmen können und der sowohl vom Wohnraum wie auch in den Garten direkt zu begehen ist. Weiters einen einladenden **Whirlpool**, der zum Verweilen einlädt und für zusätzliche Entspannung sorgt die **Sauna**, die zum Abschalten und Relaxen einlädt.

Das **Gästehaus/Kanzlei/Ordination/Bürräumlichkeiten** auf dem Anwesen bietet eine **Wohnfläche von ca. 177 m², 4 Zimmer, 1 Bad und 2 WC's** und einer **Kellernutzfläche von 98 m²** kann sowohl als Wohnsitz, als auch zb. Kanzlei genutzt werden.

Für Fahrzeugliebhaber bietet die großzügige **Tiefgarage** Platz für bis zu **4-6 PKW-Stellplätze**, sodass Sie Ihre Fahrzeuge sicher und geschützt unterbringen können. Ein Starkstromanschluss ist selbstverständlich vorhanden. Vor dem Haus gibt es weitere Stellplätze.

Ein **Weinkeller** und ein großer **Partykeller** bringen Leben und Spaß in das Haus.

Das Anwesen beeindruckt auch durch seine **Terrassen, überdachten Grillplätze je Haus und einer wunderschönen, uneinsichtigen Gartenanlage**.

HAUPTHHAUS

Wohnnutzfläche 424,50 m² mit zusätzlich im Untergeschoß befindlichen **304 m²** und Nutzfläche Garage **117 m²**

Gesamt: 845,50 m²

Erdgeschoss (235 m² WNFL):

- Vorraum, Abgang in das UG mittels Wendeltreppe
- Offener Küchenraum mit Essbereich (45,23 m²) - Küche nicht inbegriffen
- Abstellraum / Speis
- Wohnzimmer (65 m²)
- WC
- Poolbereich (112 m²)
- Wintergarten mit Ausgang zur überdachten Terrasse

Obergeschoss (171,50 m² WNFL):

- 3 Zimmer (40/25/16,80 m²)
- Badezimmer und WC
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- WC
- Galerie / Atelier (58,50 m²)

Dachgeschoss (18 m² WNFL):

- 1 Zimmer
- Bad & WC

Untergeschoss (304 m² NFL) :

- Partyraum
- Weinkeller
- Werkstätte
- Fitnessraum
- Dusche & WC
- mehrere Lagerräume

Keller (ca. 70 m² NFL):

- Heizraum
- Verbindungsgang zum zweiten Haus

Garagenbereich (ca. 117 m² NFL)

GÄSTEHAUS / ZWEITHAUS / BÜRO / KANZLEI / ORDINATION

Wohnnutzfläche 177 m² mit zusätzlich im Untergeschoß befindlichen 98 m²

Gesamt: 275 m²

Erdgeschoss (88 m² WNFL):

- Vorraum
- Offener Küchenraum (28,64 m²) - Küche nicht inbegriffen
- Abstellraum / Speis
- Wohnraum (41,54 m²)
- WC
- überdachte Terrasse

Obergeschoss (89 m² WNFL):

- Vorraum
- Galerie (10,78 m²)
- 2 Zimmer (21,56 m²/11,82 m²)
- Schrankraum (6,56 m²)
- Badezimmer
- WC

Keller / Untergeschoss (98 m² NFL) :

- Diverse Lagerräume
- Verbindungsgang zum Haupthaus

Weitere Ausstattungsmerkmale:

Die Liegenschaft wird durch folgende, überdurchschnittliche Ausstattungsmerkmale besonders aufgewertet:

- Luxuriöser Wellnessbereich
- Schwimmhalle mit Edelstahl Pool mit Gegenstromanlage
- Whirlpool bzw. Jacuzzi und Duschbereich
- Sauna (Klafs)
- Fitnessraum
- Weinkeller und Partyraum
- Verbindungsgang zwischen den beiden Häusern
- Fenster: Kunststoff, Schiebekipptüren Richtung Südgarten
- Innentüren aus Holz
- Böden: Parkett - Eichendiele geölt in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Bädern
- Kunstharzbeschichtung in den Kellerräumen und Garage
- Kieselsteinböden/Steinteppich und Granit im Außen bzw. Terrassenbereich

- Bäder/WC: Walk-In Duschen mit Glastrennwänden, sanitäre Anlagen von Villeroy & Boch, Hans Grohe Armaturen
- Heizung: Gas Viessmann Brennwerttechnologie Baujahr 2020 mit Fußbodenheizung Kamin (Holz) im Wohnzimmer mit Edelstahl-Stabverkleidung
- Je Haus eine Luft/Wärmepumpe für Warmwasserbereitung mit Lüftungsfunktionen Baujahr 2020 im Kellerbereich
- Großzügige überdachte Terrassen
- Hochwertige Edelstahlelemente (innen und außen)
- Großzügige Garage (91 m²) für bis zu 6 PKW's
- Mehrere KFZ-Abstellplätze am Grundstück
- Bewässerungsanlage durch Wasserspeicher im Keller und eigenem Brunnen
- Alarmanlage (wurde nicht erneuert, obliegt dem Käufer)

Zusatzinformationen

- Autostellplatz frei: 5
- Energieausweis HWB: 55 kWh/m²/Jahr
- Terrassenfläche: ca. 100 m²
- Boden: Fliesenboden
- Boden: Parkettboden
- Boden: Steinboden
- Sicherheitstechnik: Kamera (nicht im Betrieb)

Lagebeschreibung kurz:

Dieses traumhafte Anwesen befindet sich 17 km südwestlich der Bundeshauptstadt in der wunderschönen Gemeinde Hinterbrühl. Sie bietet aufgrund ihrer optimalen grün-Lage und der besonders attraktiven Wohngegend eine außergewöhnliche Wohnqualität.

Öffentliche Anbindung:

Bus Hinterbrühl rd. 750m

U-Bahn U6 Siebenhirten rd. 10km

Straßenbahn 60 Rodaun rd. 10km

Bahn S1, S2, S3, S4 Maria Enzersdorf rd. 3,69km

Nahversorger und Infrastruktur:

Bäckerei rd. 830m, Supermarkt rd. 980m, Drogerien rd. 3km

Bank rd. 1,21km, Post rd. 1,4km, Restaurant rd. 830m, Pizza/Snack rd. 2km, Trafik rd. 1,1km

Medizinische Versorgung:

Allgemeinmediziner rd. 790m, Zahnarzt rd. 1,33km, Kinderarzt rd. 2,6km, Apotheke rd. 750m

Kinderbetreuung und Schulen:

Kindergarten rd. 390m, Volksschule rd. 1,3km, Mittelschule rd. 2,9km und Gymnasium rd. 1,8km

Weitere Details übernehmen Sie bitte dem Lageprofil, welches Sie bei Anfrage erhalten.

Hinterbrühl lässt keine Wünsche offen, ob Kindergarten, Musikschule, Ärzte, Restaurants, etwaige Sportplätze und Nahversorgungsmöglichkeiten, alles findet hier seinen Platz. Die herrlichen Spazierwege im Wienerwald begeistern Groß und Klein. Sowohl die Biodiversität als auch die Luftqualität sind einfach nur herrlich. Die Hinterbrühl hat sich als Gemeinde mit sehr hoher Lebensqualität bestens etabliert. Die sehr gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sowie einladenden Heurigen zeichnen diese Liegenschaft besonders aus. Hervorzuheben ist auch die hervorragende Verkehrsanbindung ins Wiener Stadtzentrum. Mit dem Auto ist die Oper in Wien in 15-20 Minuten hervorragend zu erreichen. In nur 8 min. erreicht man Mödling, die nächstgelegene Stadt. Mit der Shopping City Süd ist man für jegliche Besorgungen bestens versorgt.

Die Anbindung mit dem Auto ist auf jeden Fall gesichert. Die Autobahnen A21, A2 und A3 sind schnell zu erreichen.

Bei Vertragsabschluss fallen folgende Kosten an:

Kaufpreis	3.999.000,00 €
Eintragungsgebühr (1,1%)	43.989,00 €
Grunderwerbssteuer (3,5%)	139.965,00 €
Provision (3%) brutto	143.964,00 €
Gesamt	4.326.918,00 €*

*zzgl. Vertragserrichtung und - Durchführung

Ein **Energieausweis je Haus** mit einem Heizwärmebedarf im Haus 1 von 55,41 kWh/m² und im Haus 2 von 73,28 kWh/m² wurde übergeben. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass vom Vermittler keine Haftung für die Richtigkeit und die Höhe des Energieausweises übernommen wird. Der tatsächliche Energieverbrauch ist abhängig vom individuellen Nutzerverhalten und kann auch aufgrund der Lage der Wohnung in dem Gebäude variieren.

Hinweis:

Wir sind beauftragt den Verkauf der o.g. Liegenschaft in 2371 Hinterbrühl, Gießhüberlstrasse 22 zu vermitteln.

Die gemachten Angaben haben wir nach besten Wissen und Gewissen erstellt. Eine Überprüfung der uns vorgelegten Unterlagen, des Zahlenmaterials und der von uns erteilten Auskünfte hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere auch der Flächenangaben, wurden von uns nicht vorgenommen. Da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen, können wir eine Haftung für deren Richtigkeit nicht übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
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
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap