

**Provisionsfrei für den Käufer! Moderne Villa mit
Edelstahl-Pool und maßgefertigter Küche**



Pool

Objektnummer: 141/77805

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2371 Hinterbrühl |
| Baujahr: | 2023 |
| Wohnfläche: | 182,95 m ² |
| Zimmer: | 6 |
| Bäder: | 3 |
| WC: | 4 |
| Balkone: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 32,30 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,59 |
| Infos zu Preis: | |

auf Anfrage

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

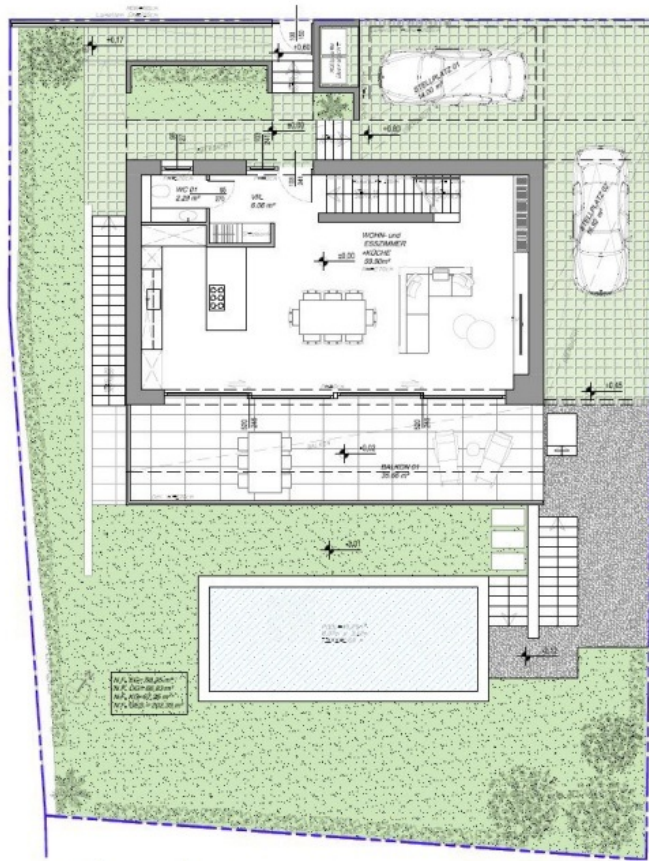
T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







01

Typ
Studie

Projektname
Einfamilienhaus in Hinterbrühl

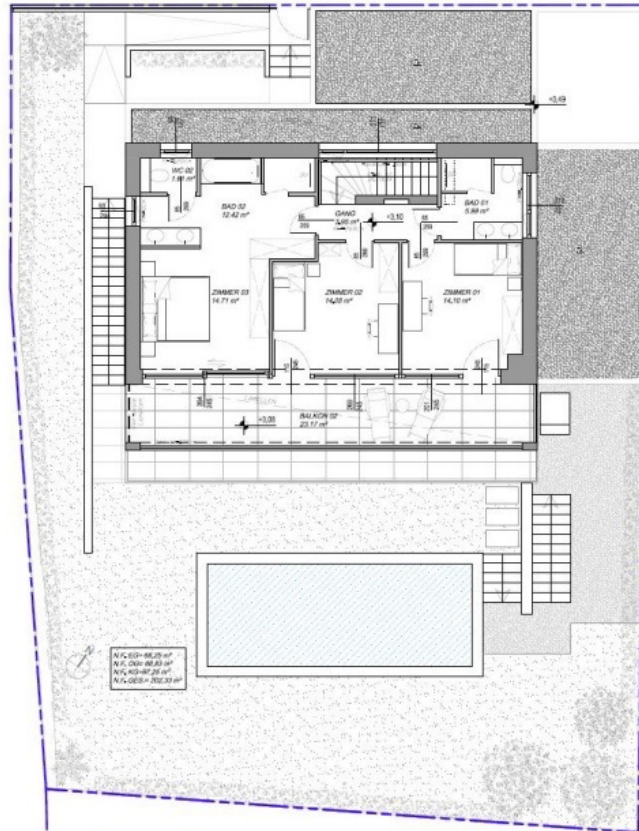
Pr. N. 232

Planinhalt
Grundriss EG

Maßstab
1:100

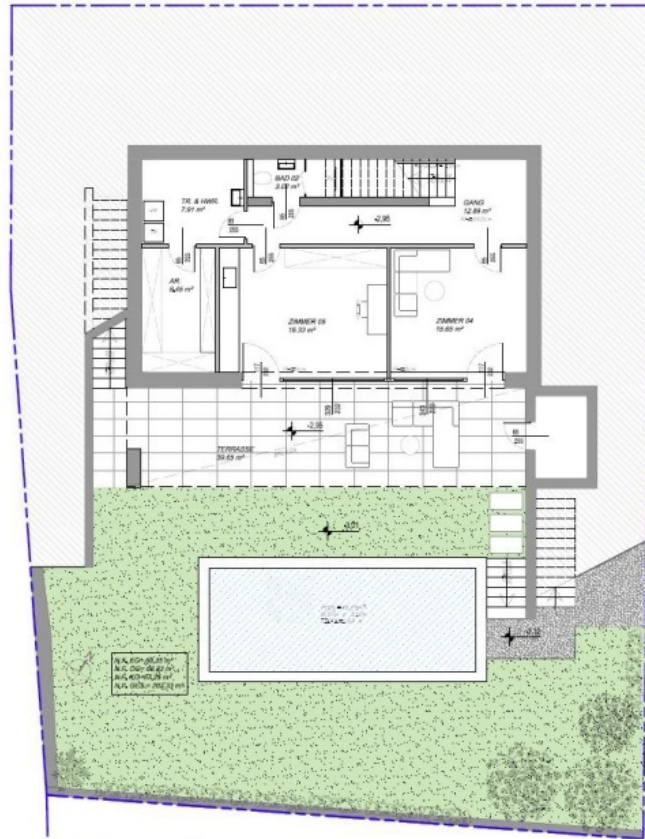
Datum
11.05.2023

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt - Änderungen ohne Zustimmung des Planverfassers sind unzulässig.



| | | | | | | |
|----|--------|--------------------------------|------------|--------------|---------|------------|
| 02 | Typ | Projektname | Pr. N. 232 | Planinhalt | Maßstab | Datum |
| | Studie | Einfamilienhaus in Hinterbrühl | | Grundriss OG | 1:100 | 11.05.2023 |

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt - Änderungen ohne Zustimmung des Planverfassers sind unzulässig.



03

Typ
Studie

Projektname
Einfamilienhaus in Hinterbrühl

Pr. N. 232

Planinhalt
Grundriss KG

Maßstab
1:100

Datum
11.05.2023

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Änderungen ohne Zustimmung des Planverfassers sind unzulässig.

Objektbeschreibung

Das Projekt liegt in einer Siedlung aus alten Villen und modernen Einfamilienhäusern mit gepflegten Gärten und Pools. Aufgrund der Höhenlage wird ein grandioser Blick auf die gegenüberliegenden Wälder geboten. Beschreibung: Der lichtdurchflutete, offene Grundriss ist dem Wohnen, Essen und Kochen gewidmet. Eine WR-Designerküche mit Geräten der Fa. Liebherr und Gaggenau, sowie hochwertige Keramikarbeitsplatten lassen keine Wünsche offen. Über die gesamte Südseite erstrecken sich hochwertige Design-Fensterfronten, die den Balkon mit dem Wohnraum verschmelzen lassen. Eine Toilette, die Garderobe und die Stiegen in das Ober- und in das Untergeschoss sind ebenso auf dieser Ebene situiert. Neben der stilvollen Außengestaltung des Vorgartens und den beiden Autoabstellplätzen, vielen Pflanzbeeten modern gestaltet und ideal für heimische Gräser, bilden die modernen Designelemente wie Fassadenteile aus Alucobond, Lamellenkonstruktionen, Geländeabstufungen mit linearen Außentritten, qualitative Glasgeländer und Sichtbetonelemente, eine zeitlose Eleganz. Drei große Schlafzimmer, ebenso lichtdurchflutet und gartenseitig durch hochwertige Design-Fensterfronten mit dem Balkon erschlossen, zwei Bäder und der Balkon mit atemberaubendem Blick auf die Wälder in der Umgebung, bilden die oberste Etage. Das Flachdach mit Kiesfläche bietet ökologischen Raum für extensive Begrünung in all Ihrer Vielfalt. Zwei weitere Räumlichkeiten im Untergeschoss bieten Platz für alle Möglichkeiten wie z.B. Wellness- oder Fitnessraum oder auch die Unterbringung eines Aupairs, ganz nach Ihrem Belieben. Auch diese Zimmer sind mit großen Design-Fensterfronten ausgestattet, mit der Terrasse und mit dem Garten ebenerdig verbunden. Der Blick auf den Pool lässt hier eine absolute Wohlfühloase entstehen. Ein weiteres Badezimmer, ein Wirtschaftsraum mit der Haustechnik und ein geräumiger Abstellraum runden das komfortable Geschoss ab. Highlights: - Edelstahl Pool der Marke POLYTHERM GesmbH - Markenküche mit HIGH-END Geräten - Josko Design-Fensterelemente Saphir - Flächenbündige Innentüren - einfach minimalistisch - AluCobond – Der WOW-Faktor für die moderne Fassade - Smart Home – KNX Bussystem für die intelligente Steuerung - Alarmanlage für Ihr sicheres Zuhause - Umweltschonende Wärmepumpe der Marke Vaillant - Fußbodenheizung in allen Ebenen - elektrische Raffstore für eine ideale Beschattung - Südseitiger Garten zum Entspannen - Zwei Carports mit Stilelementen Baustart: Sommer 2023 / Fertigstellung: 4.Quartal/2024 Lage: Die Gemeinde Hinterbrühl ist bekannt für Ihre Natur, die zahlreichen Ausflugsziele und Wandermöglichkeiten. Unweit der Römerwand wird diese architektonische Villa mit einem unbeschreiblichen Panoramablick errichtet.