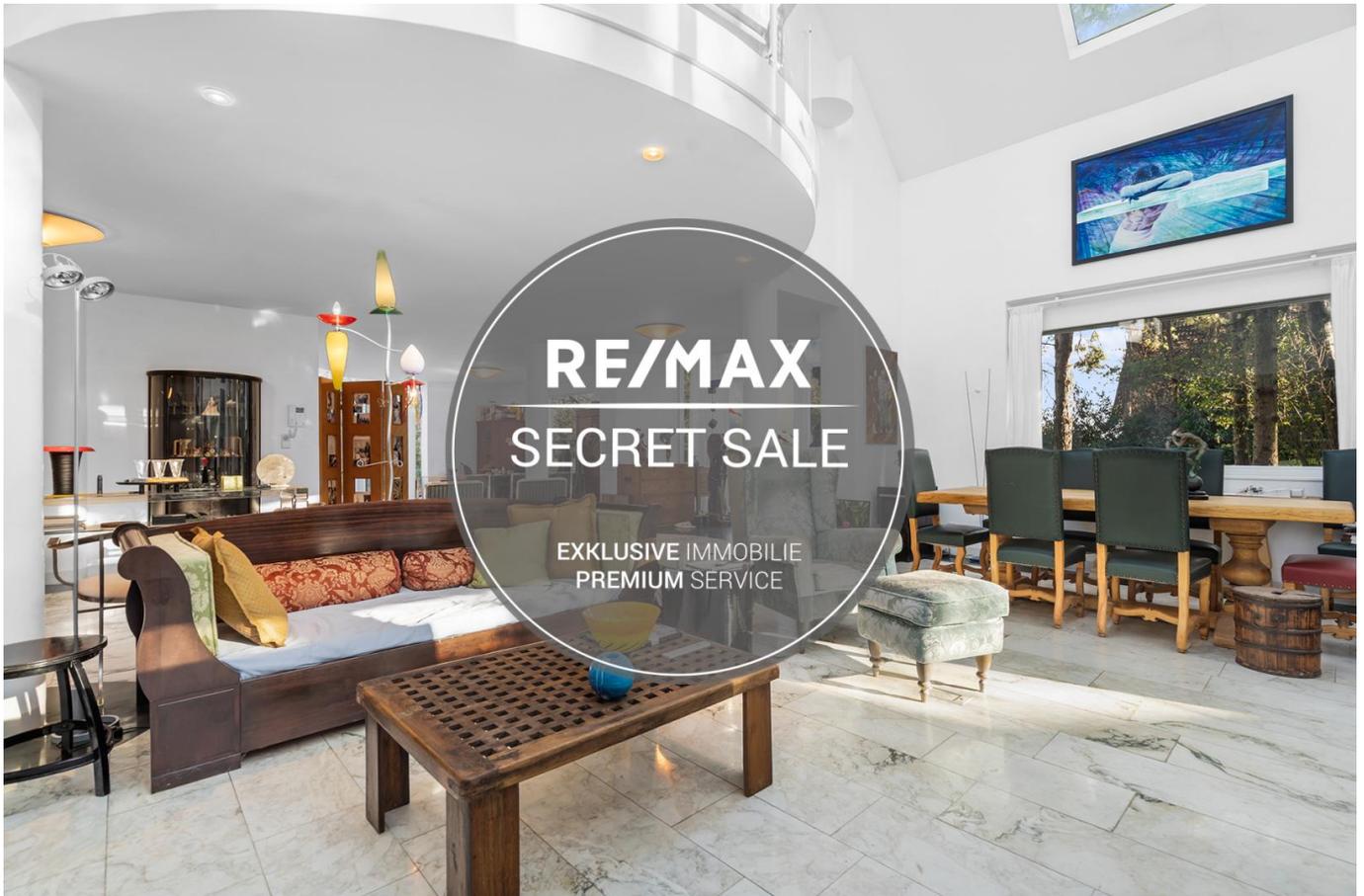


**"Secret Sale - Diese exklusive Immobilie wird diskret angeboten"**



Secret Sale

**Objektnummer: 3479\_1482**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2102 Hagenbrunn
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 74,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,25
<b>Kaufpreis:</b>	5.900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

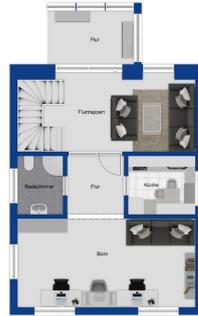


**Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova**

RE/MAX Trend  
Landstrasser Hauptstraße 107  
1030 Wien









## Objektbeschreibung

Beeindruckendes Anwesen mit großartigem Ausblick und weitläufigem Garten mit einer Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten (Villa, repräsentativer Firmensitz, Wohn- und Büronutzung). In hervorragender Grünruhelage in Hagenbrunn bei Wien ruhig und sonnig gelegen (NUR 15 Fahrminuten von Wien - City entfernt !) bietet sich Ihnen die Möglichkeit Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Die großzügige Villa erstreckt sich über eine Gesamtnutzfläche von ca. 500m<sup>2</sup> , mit einem repräsentativen Wohnsalon mit viel Glas und hohen Decken, einem Wellnessbereich, 2 voll ausgestatteten Küchen, 4 Bädern, 2 Schlafzimmern, Arbeitszimmer , Esszimmer, Wintergarten, Poolhaus... und lässt keine Wünsche offen. Auf dem Grundstück erstreckt sich ein künstlerisch ausgestatteter Garten mit viel Annehmlichkeiten und Plätzen zum verweilen und genießen. Die Auffahrt zum Haus führt durch den Garten direkt zum Hauseingang und damit Sie auch im Winter problemlos vorfahren können, ist der Weg beheizt. Am Ausgangspunkt der Auffahrt befinden sich 2 Garagen. Impressive property with great views and a spacious garden with a variety of possible uses (villa, representative company headquarters, residential and office use). In an excellent green location in Hagenbrunn by Vienna, quiet and sunny (ONLY 15 minutes´ drive from Vienna- City!), you can realize here your dream home. The spacious villa extends to over a total usable area of approx. 500m<sup>2</sup>, with a representative living room with lots of glass and high ceilings, a wellness area, 2 fully equipped kitchens, 4 bathrooms, 2 bedrooms, study, dining room, winter garden, pool house... and lots more. No wishes left unfulfilled. There is an artistically decorated garden on the property with plenty of amenities and places to linger and enjoy. The driveway to the house leads through the garden directly to the house entrance and so that you can drive easily even in winter, the path is heated. There are 2 garages at the starting point of the driveway.

????????????? ?????????????? ? ?????????????? ?????? ? ?????????????? ?????? ? ?????????????????? ?????????????????? ?????????????????? (?????, ???-????????? ?????????????????????? ??????????, ?????? ? ?????????? ??????????????????). ? ?????????? ?????????? ?????? ??????????????, ?????? ? ?????????? (????? ? 15 ?????????? ??? ? ?????? ?????!), ? ??? ??? ? ?????????????? ?????????????? ??? ?????? ??????. ?????????????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ?????? 500 ?2, ? ?????????????????????? ?????????? ? ?????????? ?????????????????? ?????????? ? ?????????? ?????????????????? ??????????, ?????????????????????? ?????????, 2 ?????????????? ?????????????????????? ?????????, 4 ?????????? ??????????????, 2 ?????????????, ?????????????, ??????????, ?????????? ??????????. ???, ?????? ? ??????????... ? ?????????? ????????? — ?? ?????? ?????????? ?? ?????????????? ??????????????????. C?? ?????????????????????? ?????????????????? ? ? ?????????????? ?????????? ? ?????, ??? ?????? ?????????????? ? ??????????????????. ?????????? ? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ? ?????? ? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????????? ?????? ??????, ?????????? ??????????????????. ? ?????????? ?????????????????? ?????????? ?????? 2 ??????????. Anfragen: Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin. Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbuchseintragung 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt. Vertragserrichtung nach Vereinbarung Es wird darauf

hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 74.3 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.25

Primärenergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: C

Primärenergieeffizienz: