

**Lage Lage Lage! Einzigartige Villa in idyllischer Lage -  
Perfektes Renovierungsprojekt in Hinterbrühl!**



**Objektnummer: 1198**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldgasse
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	389,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Heizwärmebedarf:	181,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,36
Kaufpreis:	1.850.000,00 €
Provisionsangabe:	

2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679  
H +43 (0) 6648775410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

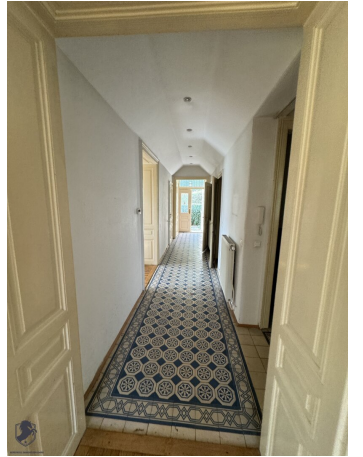




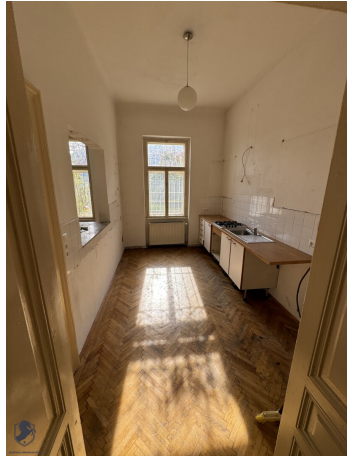
















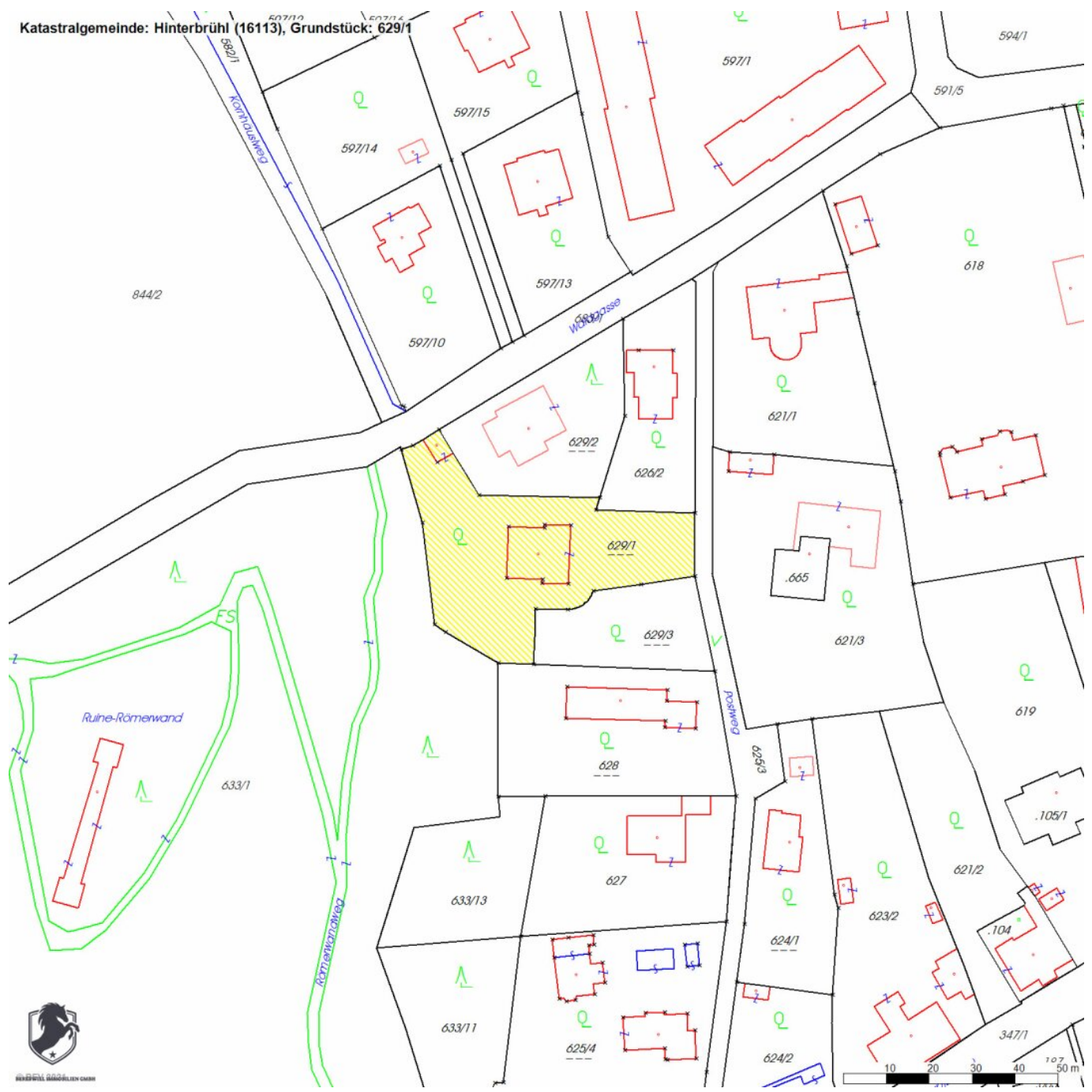








Katastralgemeinde: Hinterbrühl (16113), Grundstück: 629/1



WEITERE WERKZEUGE

Ansicht  
Standard

SUCHEN

Suche Adresse

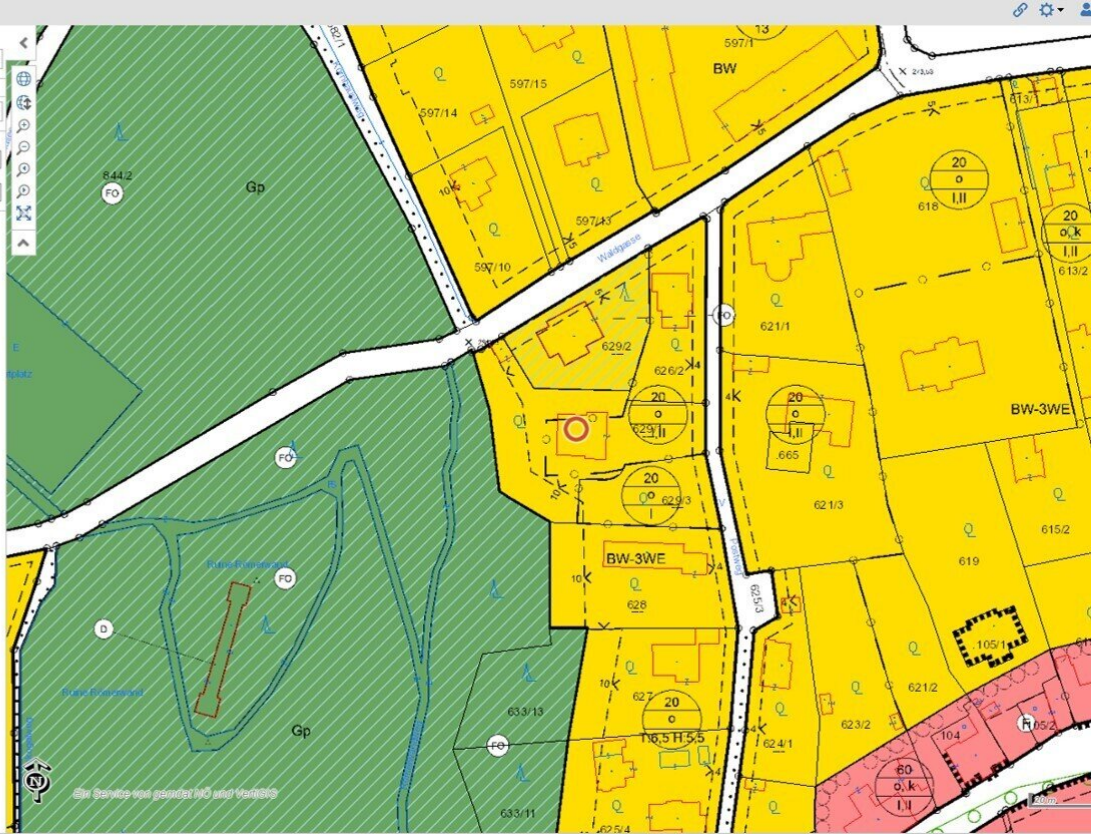
Strasse\*

Postweg

Hausnummer

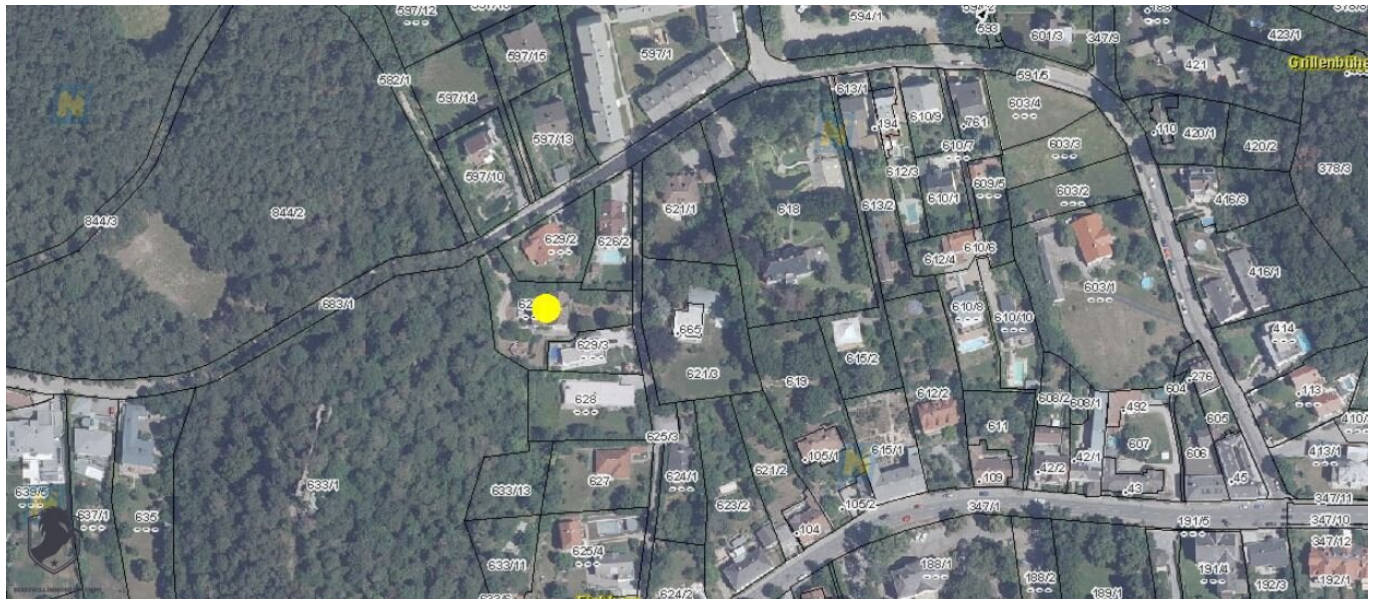
7

Suchen



BEREITVILLI IMMOBILIEN GMBH





## Villa „Carole“

um 1910



um 1911

gasse 11 (Co Nr. 43),  
ng zum Um- und  
älligkeit sei es unbe-  
uchen zu stellen.  
e Anderl (1943) wich-  
n; vor allem an der

stil für Josef und Mo-  
u gleichzeitig ver-



Am Oberen Postweg 7 steht eine Villa (Co Nr. 361), die sich Anton Maierhofer 1903 von Baumeister Carl Sittner hat errichten lassen. Der Bauwerber schrieb an das „Löbliche Bürgermeisteramt“: „Gefertigter ist gesonnen, auf der Gemeindeparzelle Nr. 631 in Hinterbrühl den Neubau eines Wohnhauses nach dem beiliegenden Plan ... ausführen zu lassen, und ersucht löbliches Bürgermeisteramt um baldige Abhaltung eines Localaugenscheins ... und Erteilung des Bauconsenses. 8. Juni 1903. Anton Maierhofer.“ Man kam prompt dem Wunsch des Antragstellers nach, sein geschliffener Umgang mit der Bürokratie hat sich offensichtlich gelohnt!



2011













REKZEVILL IMMOBILIEN GMBH







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus in der idyllischen Gemeinde Hinterbrühl in Niederösterreich! Diese atemberaubende Villa bietet alles, was Sie sich für ein luxuriöses und komfortables Leben wünschen können. Mit einem Kaufpreis von 1.850.000,00 € und einer großzügigen Wohnfläche von 389m<sup>2</sup> auf 1.814,00 m<sup>2</sup> Grund ist dieses Haus perfekt für Ihre Familie geeignet.

Das Haus verfügt über insgesamt 8 geräumige Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz bieten. Sie können diese Räume ganz nach Ihren Wünschen gestalten und sich somit Ihr ganz persönliches Zuhause schaffen. Egal ob Sie einen Hobbyraum, ein Büro oder ein zusätzliches Gästezimmer benötigen, hier haben Sie alle Möglichkeiten.

Obwohl die Villa renovierungsbedürftig ist, bietet sie dennoch ein solides Fundament und eine robuste Bauweise. Sie haben hier die Chance, Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen einzubringen und das Haus nach Ihren Wünschen zu gestalten. Mit etwas Kreativität und handwerklichem Geschick können Sie aus dieser Villa Ihr Traumhaus machen.

Die Villa verfügt außerdem über eine geräumige Garage, die ausreichend Platz für Ihr Auto und weitere Fahrzeuge bietet. Somit haben Sie immer einen sicheren und geschützten Parkplatz direkt vor Ihrem Haus.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Durch die nahegelegene Bushaltestelle ist eine gute Verkehrsanbindung gewährleistet und Sie sind jederzeit flexibel in Ihrer Mobilität. Für den täglichen Bedarf finden Sie alles, was Sie benötigen, direkt in der Nähe. Ob Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Supermarkt oder Bäckerei – alles ist in wenigen Minuten erreichbar.

Hinterbrühl selbst ist eine malerische Gemeinde, die für ihre grünen Wälder und die Nähe zur Natur bekannt ist. Hier können Sie die Ruhe und die Schönheit der Natur genießen und gleichzeitig von einer guten Infrastruktur profitieren. Die nahegelegenen Wanderwege und Radwege bieten Ihnen die Möglichkeit, die Umgebung zu erkunden und die frische Luft zu genießen.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich jetzt Ihr Traumhaus in Hinterbrühl! Diese Villa bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und luxuriöses Leben wünschen können. Mit etwas Liebe und Engagement können Sie aus diesem Haus Ihr persönliches Paradies machen.

Pläne anbei!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern!



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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <3.750m

Universität <9.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.750m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap