

**Gepflegte Villa im Herzen der Hinterbrühl- Im Zentrum und doch am Waldrand**



**Objektnummer: 15024**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	290,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	305,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Garten:</b>	1.700,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 193,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,30
<b>Kaufpreis:</b>	1.450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



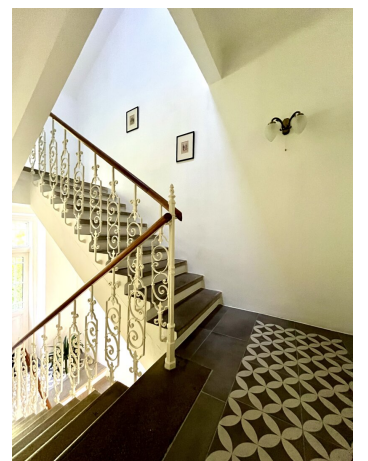
**Marianne Pargan**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1









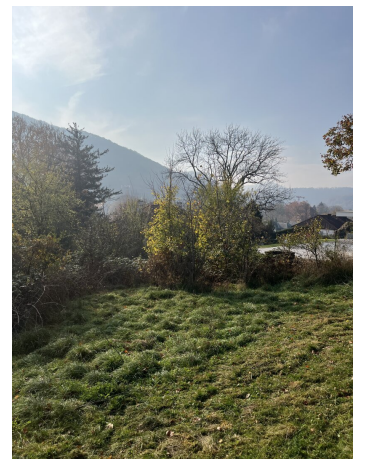




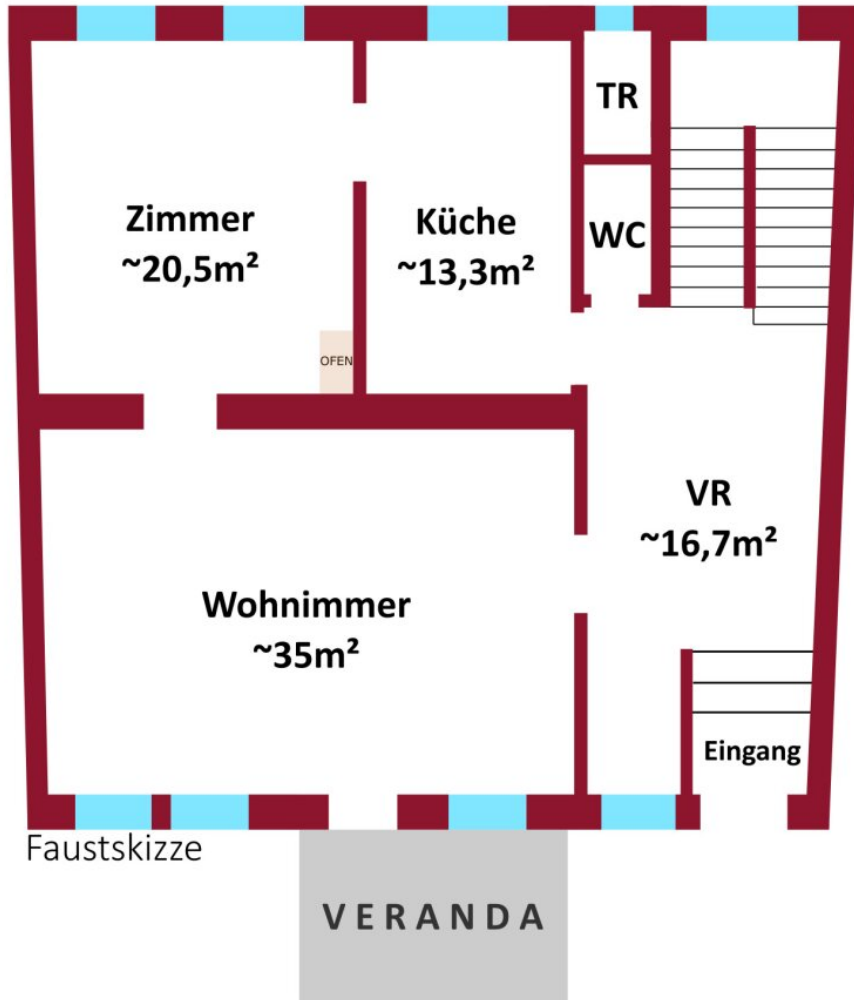


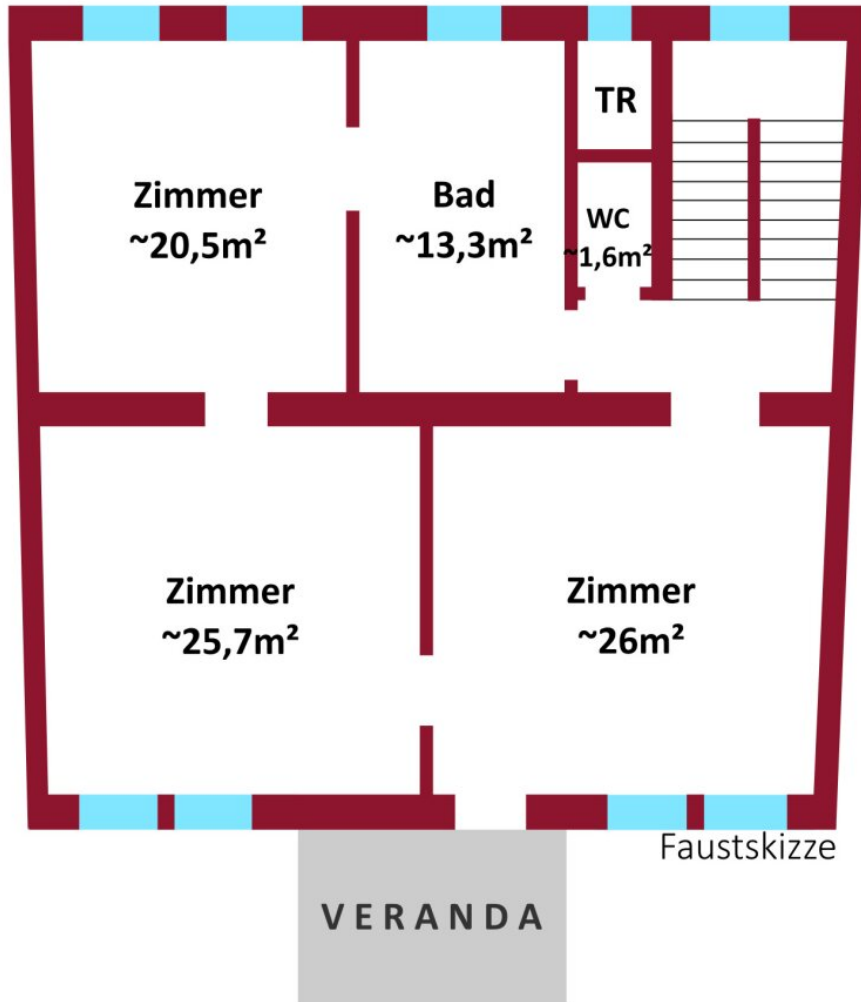


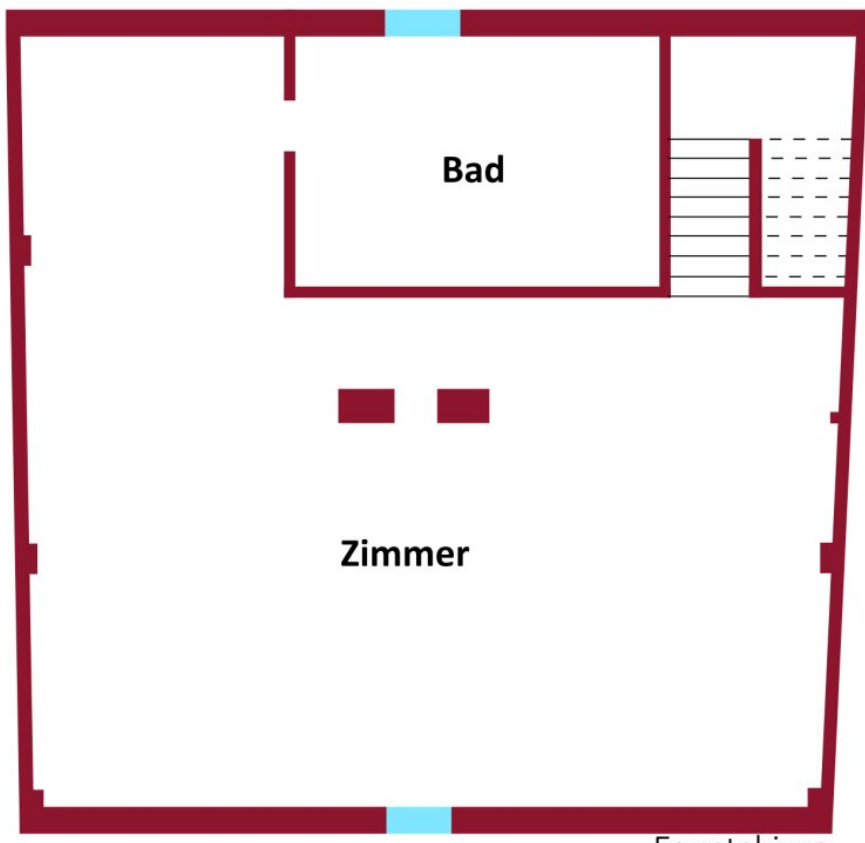






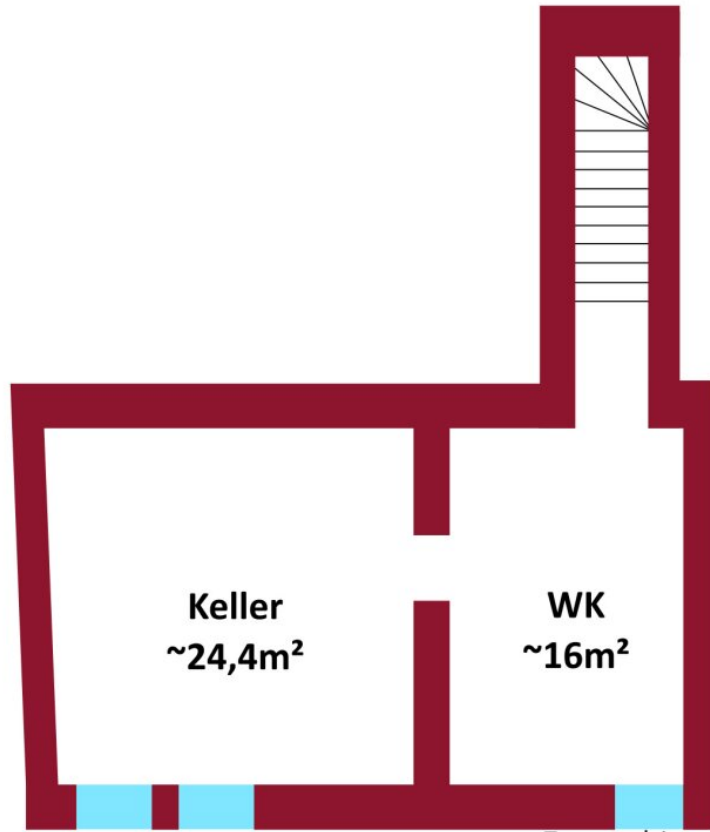






Faustskizze





Faustskizze





## Objektbeschreibung

Diese Immobilie vereint stilvolles Wohnen mit den Annehmlichkeiten des 21. Jahrhunderts genauso wie die optimale Verbindung von der besten Lage im Ortskern und im Einklang mit der Natur.

Die Gründerzeitvilla befindet sich im Zentrum der beliebten Hinterbrühl am Waldrand, mit Blick auf die gegenüberliegenden Wälder. Es besteht kein Denkmalschutz.

Die Räumlichkeiten bestehen aus drei Ebenen mit jeweils zwei bis drei großzügig geschnittenen Zimmern und den Nebenräumen

Im Erdgeschoss:

- einem großzügigen Wohnzimmer (ca. 35,5,m<sup>2</sup>, nach Süden ausgerichtet)
- dem angrenzenden Essbereich und Küche (beide haben gartenseitige Fenster)
- einem WC und dem Technikraum, in dem die Luft-Wärmepumpe und der Boiler untergebracht sind
- einer Veranda (ca.7,7 m<sup>2</sup>)

Im Obergeschoss:

- dem Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- dem separaten WC
- zwei Schlafräumen (nach Norden und Süden)
- einem Fitnessraum

- einer Veranda mit tollem Ausblick

Im ausgebauten Dachboden:

- einer offenen Ebene mit einem abgetrennten Schlafbereich
- dem Badezimmer mit Dusche und WC

Das Haus wird mit einer modernen Luft- Wärmepumpe beheizt.

Die Villa wurde laufend saniert, ohne die Stilelemente zu entfernen und das herrliche Ensemble zu zerstören. Durch die hohen Räume und die original erhaltenen Türen und Parketten wirken die Räumlichkeiten sehr einladend und repräsentativ. Die Nutzung einer Ebene als Praxis oder Büro ist ebenso möglich wie die Nutzung als Familiendomizil (wie bisher).

Sanierungen im Haus wurden laufend und unter Schonung der historischen Bausubstanz durchgeführt. (Fenster, Elektrik, Kanal, Fliesen, Heizanlage uvm.)

Die Villa zeichnet sich insbesondere durch folgende Punkte aus:

- Stilvolles Wohnen in einer charmanten Gründerzeitvilla
- gute Bausubstanz
- Ideal für Naturliebhaber, die die gute Erreichbarkeit und tolle Infrastruktur benötigen und gleichzeitig mitten in der Natur leben möchten
- Post, Ärzte, Apotheke, Gastronomie, Supermarkt in Fußnähe
- gute öffentliche Verkehrsanbindung (Busverbindungen) nach Mödling, Wieselbus nach Sankt Pölten

Der Bezug dieser tollen Villa ist grundsätzlich sofort nach der Verkaufsabwicklung möglich.

Lage: In der Gemeinde Hinterbrühl kommt das Bedürfnis nach Natur und unendlichen Freizeitmöglichkeiten, als auch der Wunsch nach einer perfekten Infrastruktur und der Nähe zur Großstadt sicher nicht zu kurz.

Die Anbindung an die Autobahn A21 ist nur ca. vier Fahrminuten vom Objekt entfernt und Sie erreichen Wien in ca. 10 -15 Fahrminuten und Sankt Pölten in ca. 25 Fahrminuten. Die Immobilie ist aber auch gut an den öffentlichen Verkehr angebunden (Autobuslinie nach Mödling mit sehr dichter Frequenz in unmittelbarer Nähe).

Nahversorgung: In der Umgebung des Objekts befinden sich eine Apotheke, Friseur, Kindergarten, Schule, Ärzte, Restaurants, das Gemeindeamt und ein Supermarkt (Billa), mehrere Spielplätze uvm.

Im angrenzenden Mödling steht eine Vielzahl an Fachgeschäften zur Verfügung und die Fußgängerzone mit weiteren Geschäften, sowie Tages- und Wochenmärkten lädt zum entspannten Einkauf und zum „Gustieren“ lokaler Spezialitäten ein. Darüber hinaus liegt das Einkaufsparadies SCS nur wenige Fahrminuten entfernt.

Das gastronomische Angebot in der Nähe der Immobilie ist vielfältig: Von Haubenlokalen bis zu urigen Heurigen bietet die Hinterbrühl für jeden Geschmack das Richtige. Die Infrastruktur des Gebiets umfasst auch ein vielfältiges Angebot an Betreuungs- und Ausbildungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche, Kindergarten und Volksschule sind in Fußnähe. Zwei Gymnasien und zahlreiche höhere Schulen in der Schulstadt Mödling sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die Liegenschaft befindet sich in einem Gebiet, das als Erholungs- und Ausflugsgebiet keine Wünsche offen lässt. Riesige Waldflächen des Biosphärenparks Wienerwald und ausgedehnte Grünflächen sowie schöne Spielplätze werden Ihnen und Ihren Lieben Freude machen. Wandern, Joggen, Nordic Walking, Klettern oder Mountainbiken im angrenzenden Wienerwald, entlang der unzähligen Wanderwege.

Tennisplätze, Reitställe, Kletterfelsen und viele weitere Möglichkeiten, Sport zu betreiben, sind ebenfalls in der Gemeinde Hinterbrühl zu finden.

Das riesige Grundstück liegt am Rande des Waldes. Die Rehe kommen bis zum Grundstück und eine verträumte Wiese mit Obstbäumen gibt es ebenso wie gepflegte Flächen und üppig blühende Gartenflächen.

Um die Privatsphäre der Verkäufer zu wahren (die Villa ist noch bewohnt), werden weitere Fotos der Innenräume nur auf Anfrage mit dem Exposé zugesendet.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Bitte fordern Sie das Exposé mit vielen weiteren Bildern und Plänen an!**

**Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:**

**Marianne Pargan**

**Akad. Immobilientreuhänderin**

[marianne.pargan@ringsmuth.at](mailto:marianne.pargan@ringsmuth.at)

Mobile: [+43 676 33 99 170](tel:+436763399170)

**Alexander Ringsmuth Immobilien**

<http://www.ringsmuth.at/>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <4.000m

Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <4.000m  
Straßenbahn <5.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap