

## stilvolles, modernes Einfamilienhaus mit Pool



IMG\_E1351

**Objektnummer: 141/81264**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	211,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	2.385.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Dukes**

Rustler Immobilienreuehand

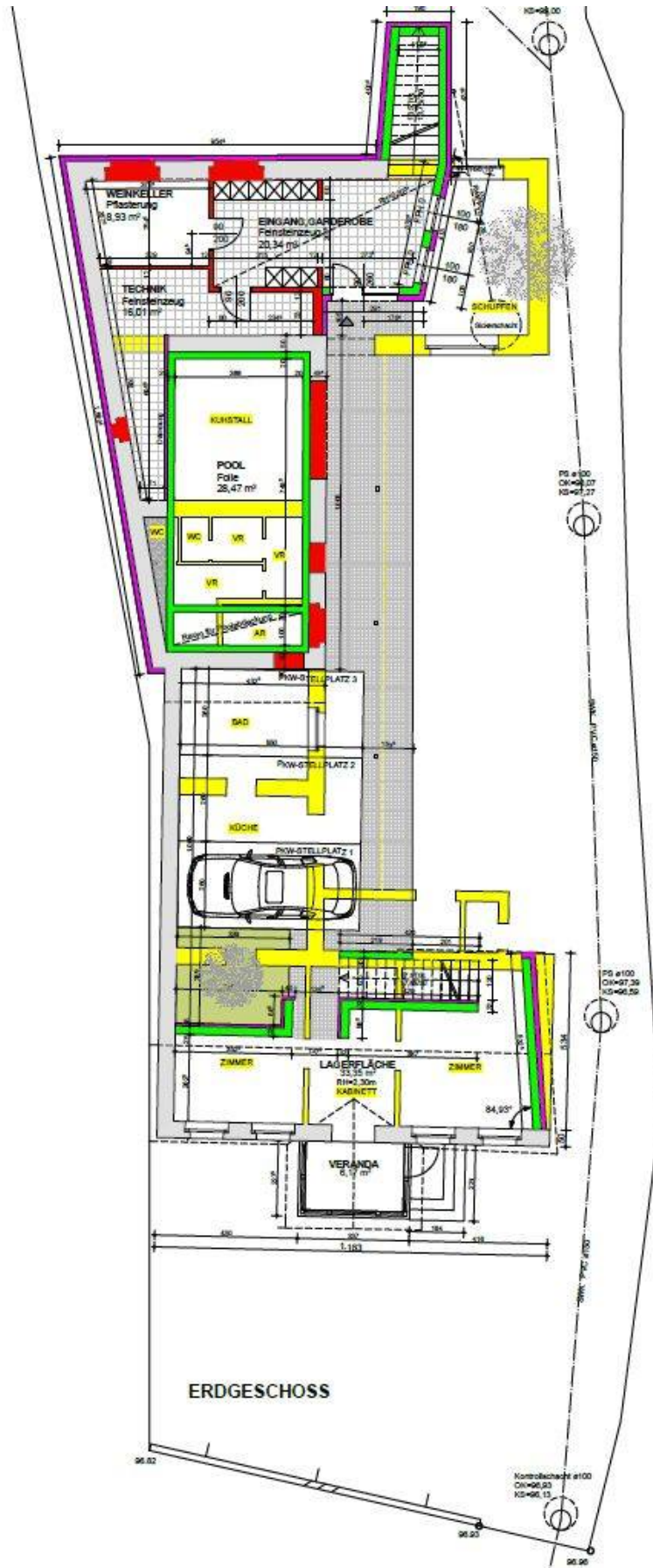
T +43 2236 908100 653

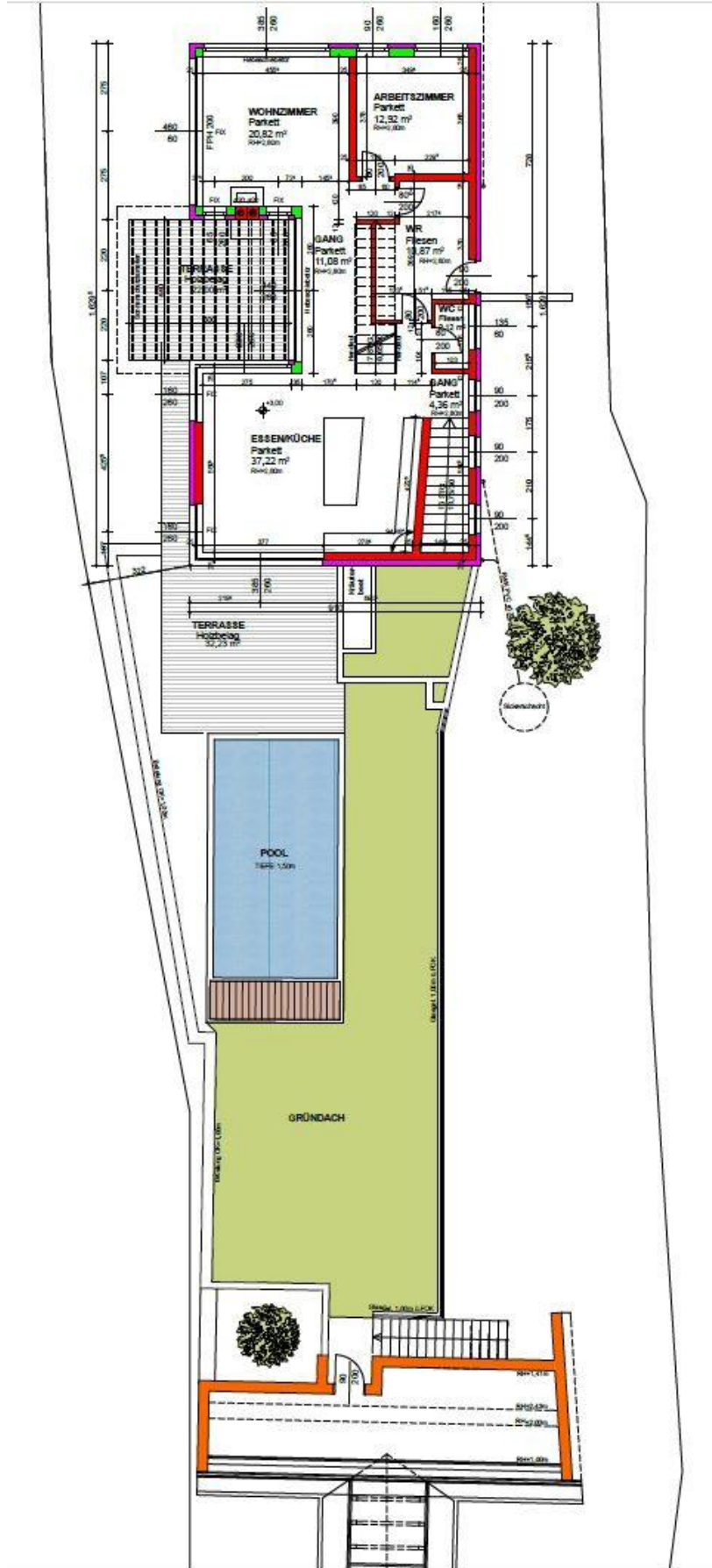
H 0676 834 34-653

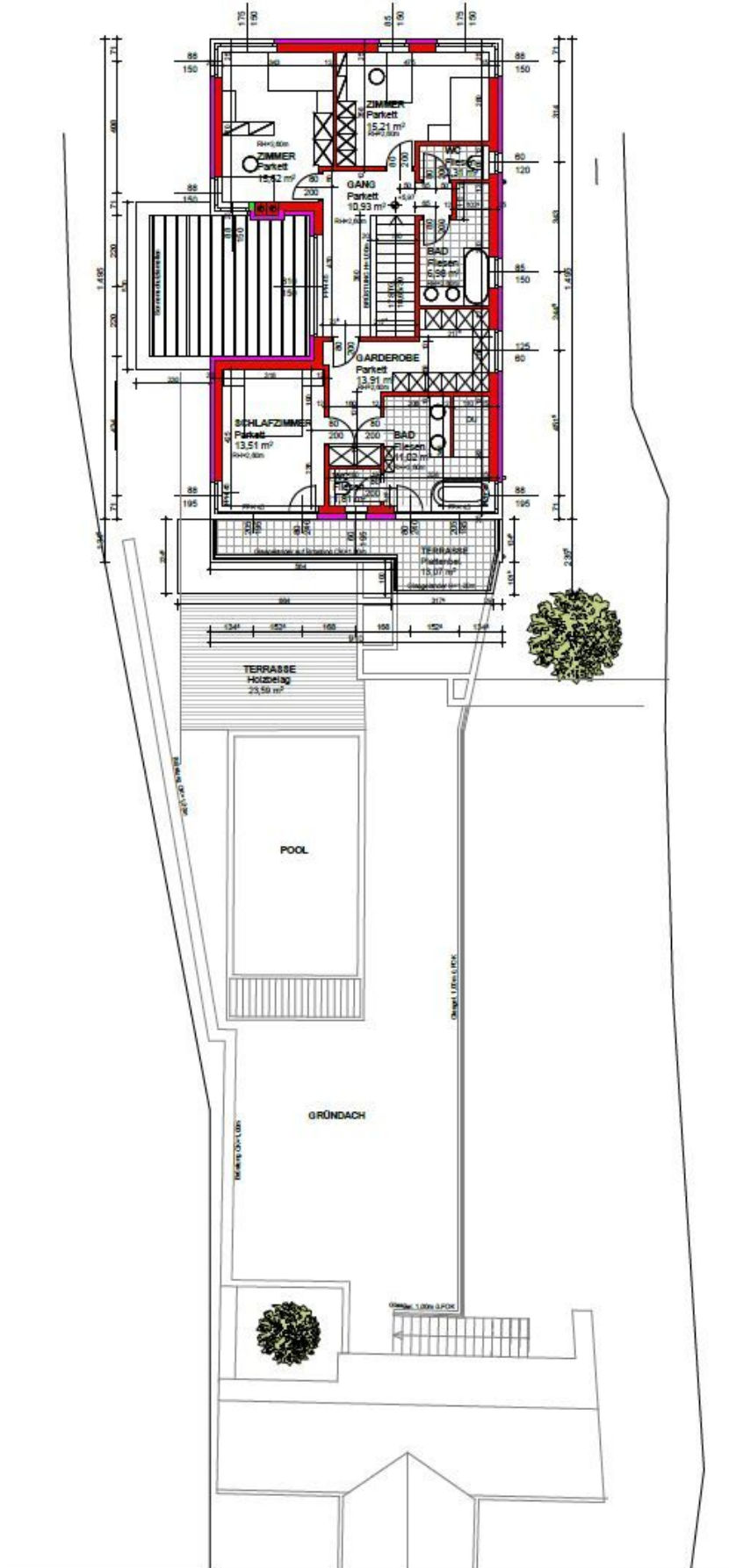
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

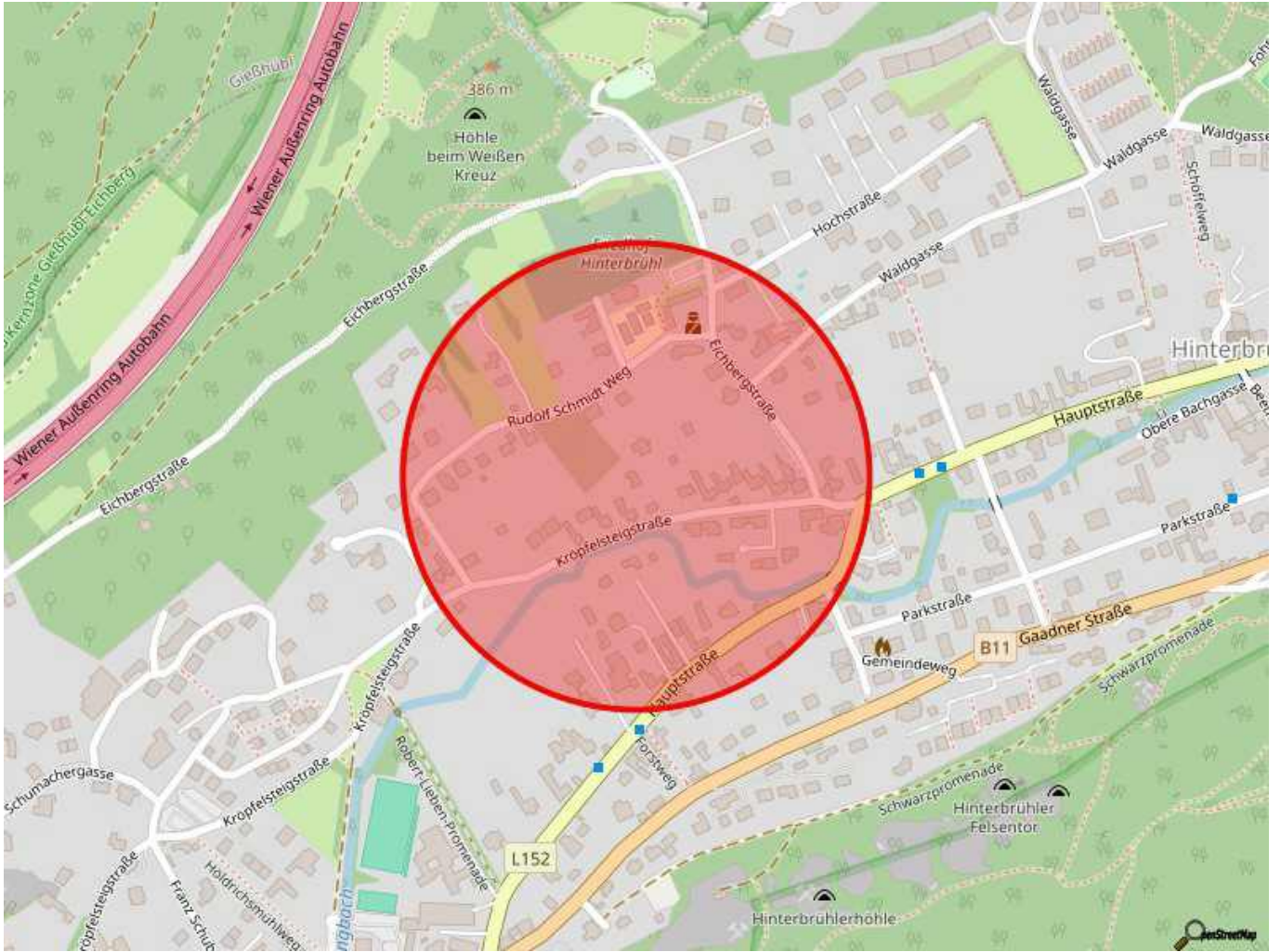














## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses stilvolle, moderne Einfamilienhaus Baujahr 2013 in einer beliebten Wohngegend im Bezirk Mödling, der Hinterbrühl, präsentieren zu dürfen. Diese Immobilie besticht durch ihre harmonische Kombination aus einem gemütlichem modernen Wohnambiente in einer ruhigen Toplage mit viel Privatsphäre mitten im Grünen. Das Haus zeigt ein harmonisches offenes Raumgefüge und bietet insgesamt 6 helle und gut geschnittene Zimmer, die individuell genutzt werden können. Die Wohnfläche von ca. 211m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Etagen (EG, 1.OG, 2.OG). Der terrassenförmig angelegte ca. 900m<sup>2</sup> Garten und der historische Altbestand von ca. 110m<sup>2</sup> Wohnfläche im vorderen Bereich der Liegenschaft komplettieren dieses exquisite Angebot.

Aufteilung:

### **EG:**

- Garderobenbereich
- Weinkeller
- Technikraum

### **1.OG:**

- offener Ess- und Küchenbereich ca. 37m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca. 21m<sup>2</sup>
- Arbeitszimmer ca. 13m<sup>2</sup>
- Essplatz im Atrium ca. 35m<sup>2</sup>
- südseitige Terrasse ca. 48m<sup>2</sup>, mit Pergola (elektr.), zusätzlich ca. 160m<sup>2</sup> Dachgarten mit Pool
- Wirtschaftsraum
- WC

### **2.OG:**

- 2 Kinderzimmer je ca. 15m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch
- separates WC

### **Privatbereich / Elternbereich:**

- Schlafzimmer ca. 13m<sup>2</sup>
- separater Garderobenbereich ca. 14m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne, gr. Walk-In Dusche, Doppelwaschtisch
- separates WC
- Ausgang von beiden Zimmern auf die ca. 13m<sup>2</sup> Terrasse mit Weitblick ins Grüne

### **Highlights:**

- offener, heller, großzügiger Grundriss
- Luftwärmepumpe, Solaranlage



- Fußbodenheizung inkl. Kühlung
- uneinsehbarer beheizter Pool mit Beleuchtung
- hochwertige, moderne Ausstattung
- Atrium mit Grillbereich
- Kamin
- Weinkeller
- 2 PKW-Stellplätze



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.