

stilvolles, modernes Einfamilienhaus mit Pool



IMG_E1351

Objektnummer: 141/81264
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

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

3%

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Dukes

Rustler Immobilientreuhand

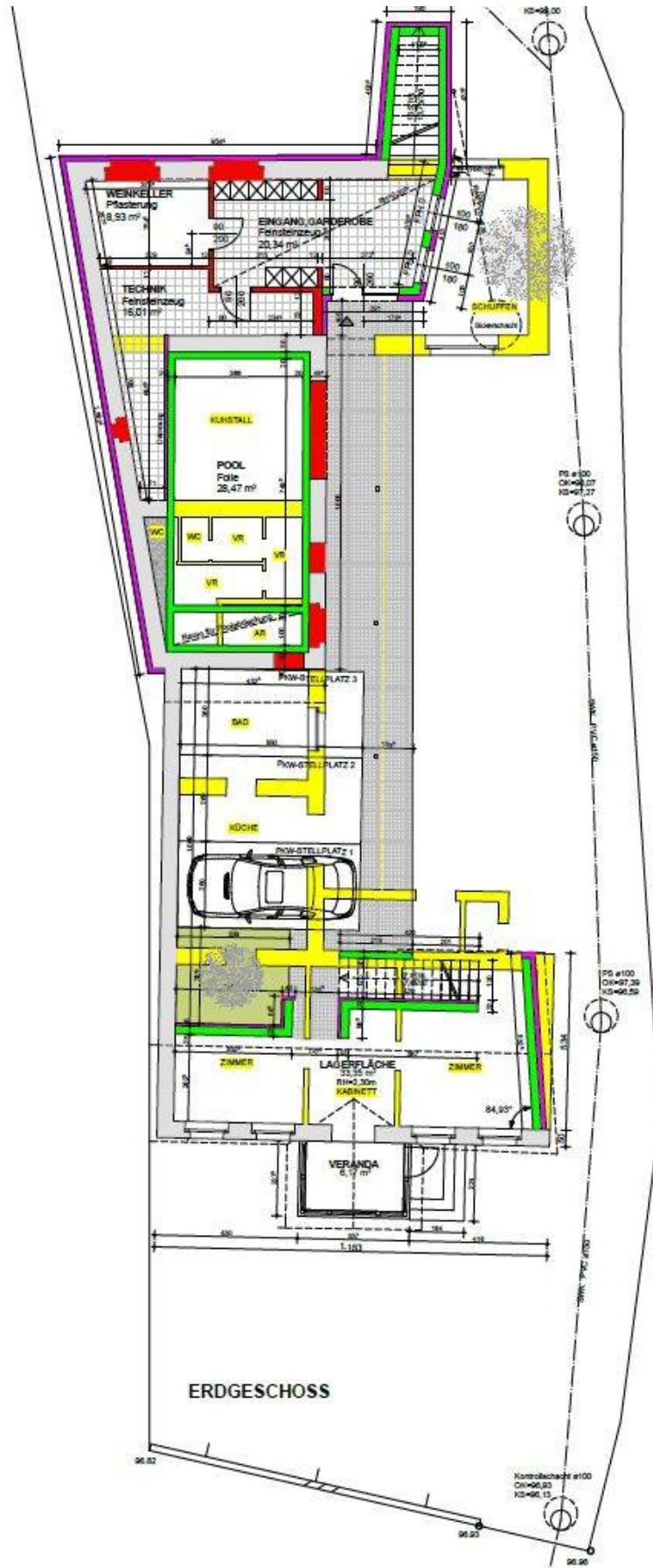
T +43 2236 908100 653

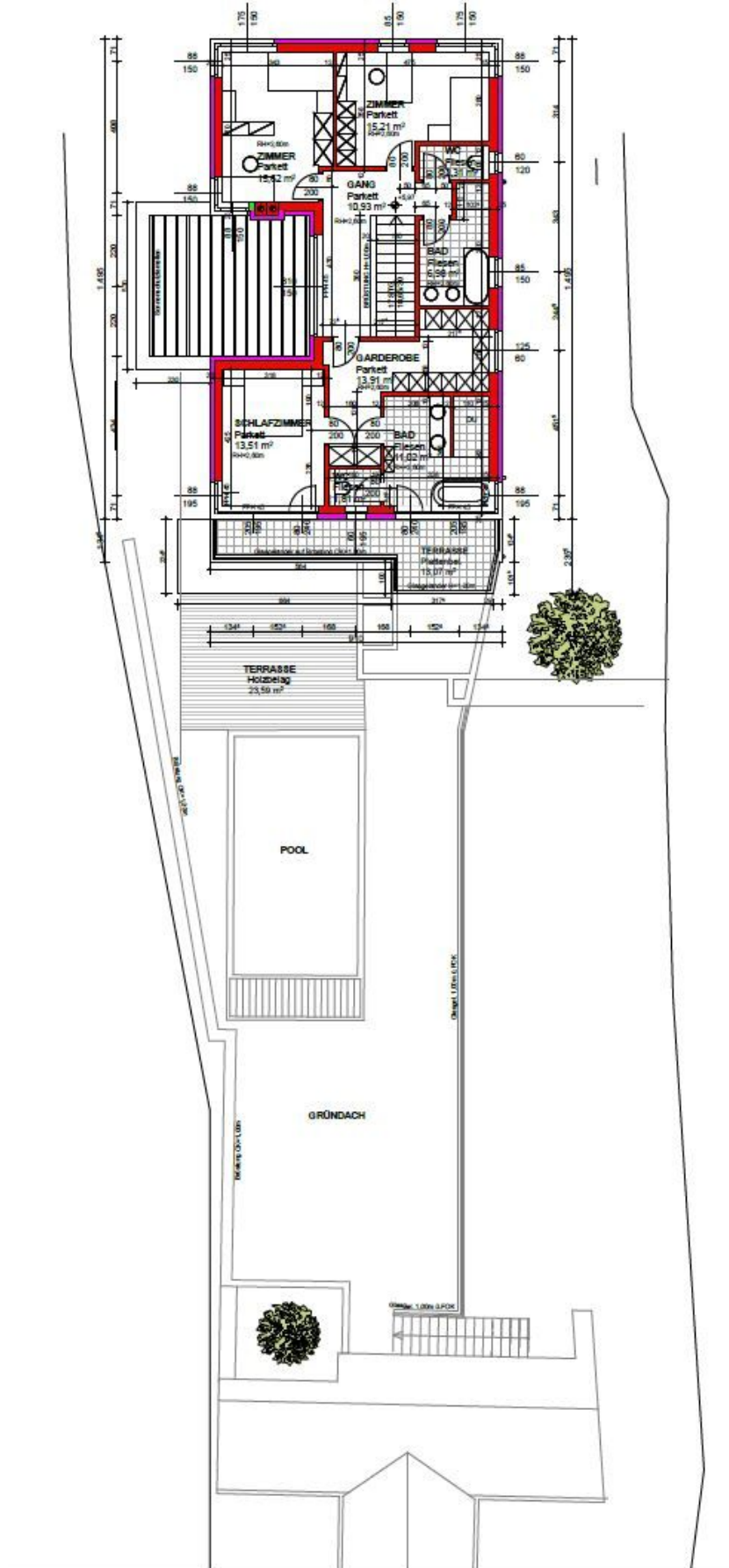
H 0676 834 34-653

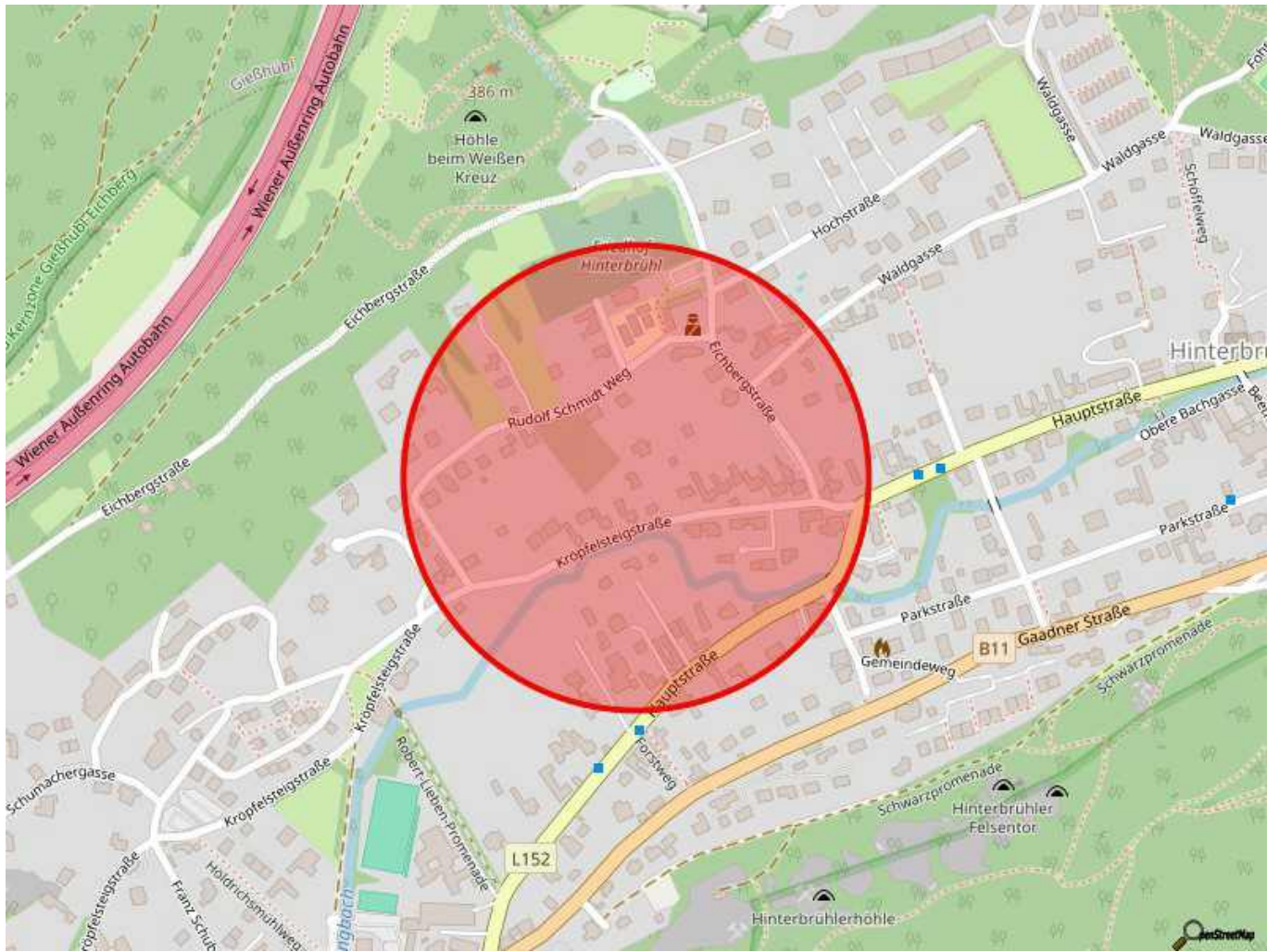
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











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. 211m² verteilt sich auf drei Etagen (EG, 1.OG, 2.OG). Der terrassenförmig angelegte ca. 900m² Garten und der historische Altbestand von ca. 110m² Wohnfläche im vorderen Bereich der Liegenschaft komplettieren dieses exquisite Angebot.

Aufteilung:

EG:

- Garderobenbereich
- Weinkeller
- Technikraum

1.OG:

- offener Ess- und Küchenbereich ca. 37m²
- Wohnzimmer ca. 21m²
- Arbeitszimmer ca. 13m²
- Essplatz im Atrium ca. 35m²
- südseitige Terrasse ca. 48m², mit Pergola (elektr.), zusätzlich ca. 160m² Dachgarten mit Pool
- Wirtschaftsraum
- WC

2.OG:

- 2 Kinderzimmer je ca. 15m²
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch
- separates WC

Privatbereich / Elternbereich:

- Schlafzimmer ca. 13m²
- separater Garderobenbereich ca. 14m²
- Badezimmer mit Badewanne, gr. Walk-In Dusche, Doppelwaschtisch
- separates WC
- Ausgang von beiden Zimmern auf die ca. 13m² 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.