

**Charmante Wienerwaldvilla in der Hinterbrühl – Ein Refugium mit außergewöhnlichem Potenzial | Z?LLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 22692**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 251,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 3,26
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00









## Objektbeschreibung

Willkommen zu einem außergewöhnlichen Objekt, das wahre Wienerwald-Atmosphäre versprüht: Diese prachtvolle Villa, erbaut um 1900, liegt im idyllischen Herzen der Hinterbrühl, auf einem großzügigen Hanggrundstück von rund 2.600 m<sup>2</sup>. Eingebettet in die Natur, erwartet Sie hier ein Rückzugsort voller Ruhe und Charme – mit unvergleichlichen Möglichkeiten zur Neugestaltung und Modernisierung.

### Ein Juwel mit Potenzial

Die historische Wienerwaldvilla steht seit 1928 im Familienbesitz und bietet auf ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche Raum für Ihre Träume. Die Aufteilung auf zwei Ebenen, aktuell in zwei separate Wohneinheiten gegliedert, ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenwohnen oder eine stilvolle Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Der besondere Charme der Villa zeigt sich in den vielen historischen Details: großzügige Räume, hohe Decken und die romantischen Veranden, die Licht und Natur in das Innere holen. Der Garten, terrassenartig angelegt, lädt mit seinen verschiedenen Ebenen und einem malerischen Schwimmteich zu entspannenden Stunden im Grünen ein.

### Modernisieren und Individualisieren

Obwohl das Haus immer wieder modernisiert wurde, besteht hier enormes Potenzial für kreative Köpfe. Die Aufteilung der Zimmer ist flexibel und kann Ihren individuellen Bedürfnissen leicht angepasst werden. Im Nebengebäude besteht die Möglichkeit, ein Home-Office oder Atelier zu schaffen – ideal, um Wohnen und Arbeiten an einem inspirierenden Ort zu verbinden.

Der unausgebaute Dachboden bietet zusätzliche Fläche, um Ihre Wohnträume zu erweitern. Auch der großzügige Keller, teils mit charmanten Gewölben, eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten.

### Lage und Umgebung

Die Hinterbrühl vereint idyllische Natur und städtischen Komfort auf einzigartige Weise. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Wienerwalds, bietet dieser charmante Ort eine ruhige, grüne Umgebung, die ideal für Erholung und Naturgenuss ist. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur. Kleine Geschäfte, gemütliche Cafés und gut sortierte Nahversorger liegen direkt vor der Haustür, was den Alltag besonders angenehm gestaltet.

Für Familien ist die Nähe zu Schulen und Kindergärten ein großer Vorteil, während

Naturfreunde die unzähligen Wander- und Radwege des Wienerwalds genießen können. Der nahegelegene Naturpark Sparbach und die berühmte Seegrotte Hinterbrühl laden zu spannenden Ausflügen ein, während das historische Mödling mit seinen kulturellen Angeboten nur eine kurze Fahrt entfernt ist.

Durch die schnelle Anbindung an die A21 und die S-Bahn nach Wien ist die Innenstadt in weniger als 30 Minuten erreichbar – perfekt für alle, die ein Leben im Grünen mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten. Die Hinterbrühl bietet damit eine ideale Mischung aus Natur, Ruhe und städtischer Nähe, die zum Wohlfühlen einlädt.

## **Fazit**

Diese Wienerwaldvilla ist mehr als nur ein Haus – es ist ein Zuhause mit Geschichte, Charme und riesigem Potenzial. Sie lieben historische Bauten und träumen davon, Ihre eigene Vision in einer einzigartigen Lage zu verwirklichen? Dann entdecken Sie dieses sanierungsbedürftige Schmuckstück und machen Sie es zu Ihrem persönlichen Refugium im Grünen.

Lassen Sie sich von der Atmosphäre dieser besonderen Immobilie verzaubern und gestalten Sie Ihre Zukunft in der Hinterbrühl.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

**Infrastruktur / Entfernungen**



**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.500m

Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap