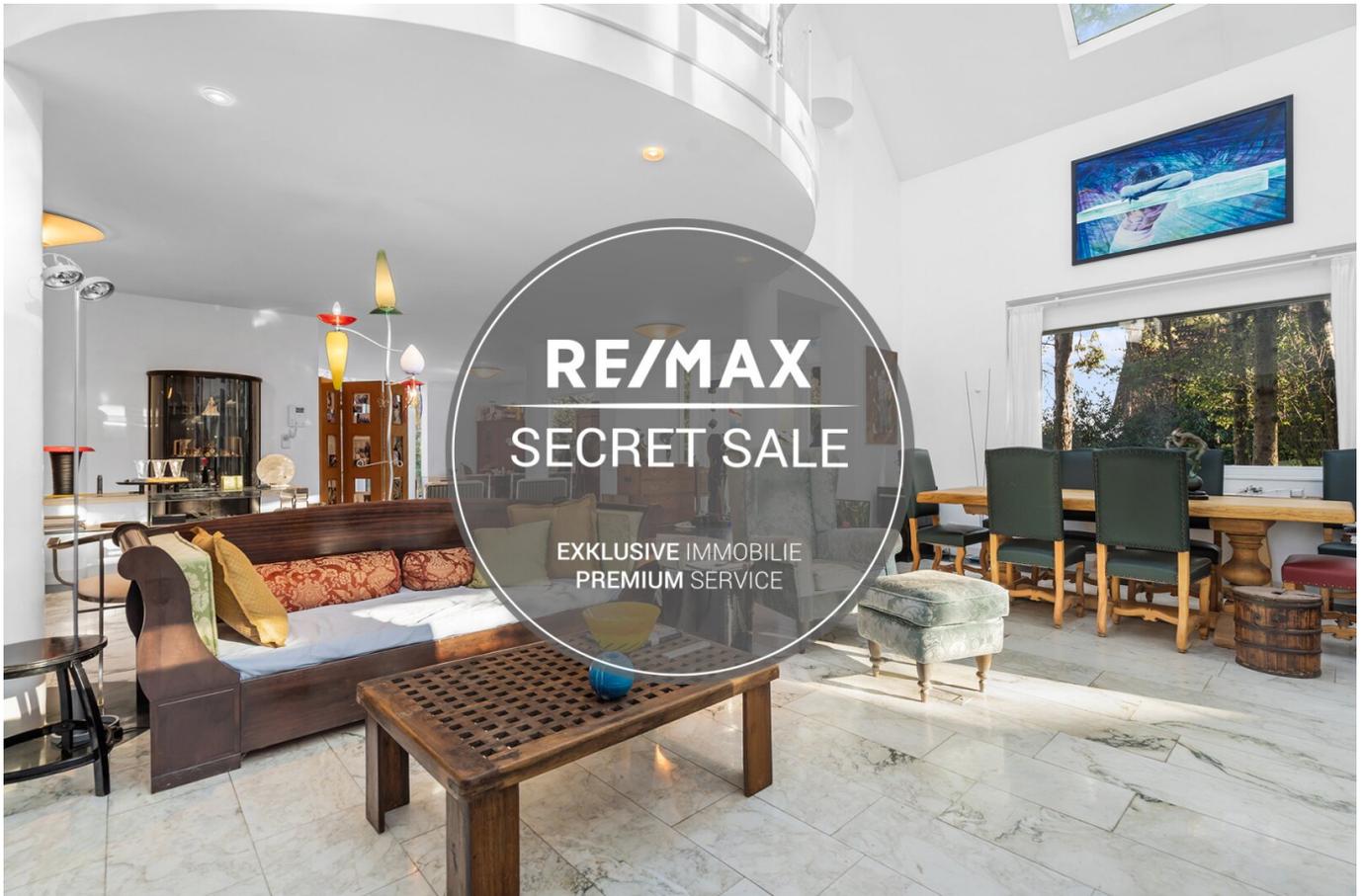


**Beeindruckendes Anwesen mit großartigem Ausblick und  
weitläufigem Garten !**



**Objektnummer: 1999**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2102 Hagenbrunn
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 74,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,25
<b>Kaufpreis:</b>	5.900.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	11.800,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

212.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



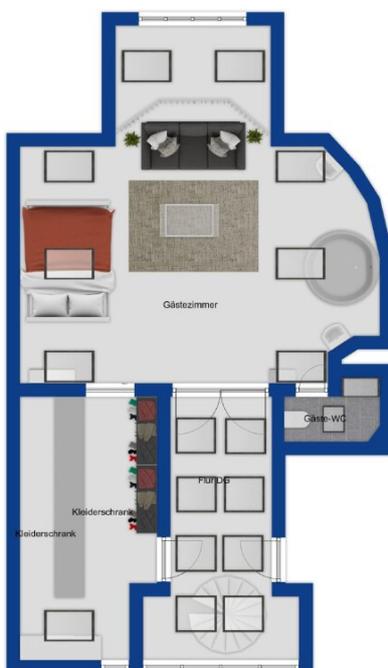
**Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova**

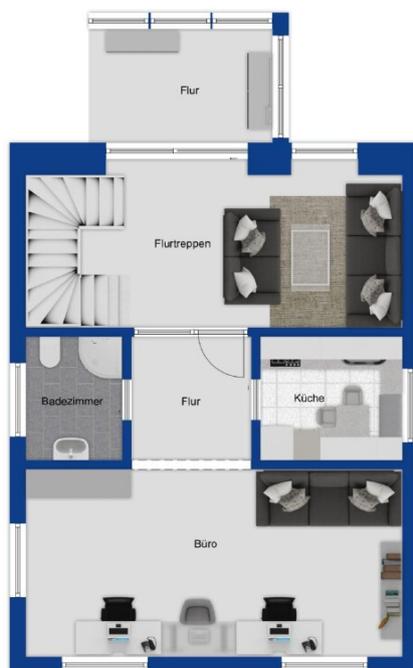
RE/MAX Trend  
Landstraßer Hauptstraße 107  
1030 Wien



**RE/MAX**  
Trend









## Objektbeschreibung

Beeindruckendes Anwesen mit großartigem Ausblick und weitläufigem Garten mit einer Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten (Villa, repräsentativer Firmensitz, Wohn- und Büronutzung).

In hervorragender Grünruhelage in Hagenbrunn bei Wien ruhig und sonnig gelegen (NUR 15 Fahrminuten von Wien - City entfernt !) bietet sich Ihnen die Möglichkeit Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Die großzügige Villa erstreckt sich über eine Gesamtnutzfläche von ca. 500m<sup>2</sup> , mit einem repräsentativen Wohnsalon mit viel Glas und hohen Decken, einem Wellnessbereich, 2 voll ausgestatteten Küchen, 4 Bädern, 2 Schlafzimmern, Arbeitszimmer , Esszimmer, Wintergarten, Poolhaus... und lässt keine Wünsche offen.

Auf dem Grundstück erstreckt sich ein künstlerisch ausgestatteter Garten mit viel Annehmlichkeiten und Plätzen zum verweilen und genießen.

Die Auffahrt zum Haus führt durch den Garten direkt zum Hauseingang und damit Sie auch im Winter problemlos vorfahren können, ist der Weg beheizt.

Am Ausgangspunkt der Auffahrt befinden sich 2 Garagen.

Impressive property with great views and a spacious garden with a variety of possible uses (villa, representative company headquarters, residential and office use).

In an excellent green location in Hagenbrunn by Vienna, quiet and sunny (ONLY 15 minutes' drive from Vienna- City!), you can realize here your dream home.

The spacious villa extends to over a total usable area of approx. 500m<sup>2</sup>, with a representative living room with lots of glass and high ceilings, a wellness area, 2 fully equipped kitchens, 4 bathrooms, 2 bedrooms, study, dining room, winter garden, pool house... and lots more. No wishes left unfulfilled.

There is an artistically decorated garden on the property with plenty of amenities and places to linger and enjoy.

The driveway to the house leads through the garden directly to the house entrance and so that you can drive easily even in winter, the path is heated.

There are 2 garages at the starting point of the driveway.



Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <2.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
U-Bahn <7.500m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap