

Seltenes Domizil im Grünen mit Waldblick – Gehobenes Wohnen mit Spa-Oase und großzügigem Garten



Image00072

Objektnummer: 141/82623
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1984/1985
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	331,53 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 145,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	995.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



Jutta Fischer-Ledholder

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 816

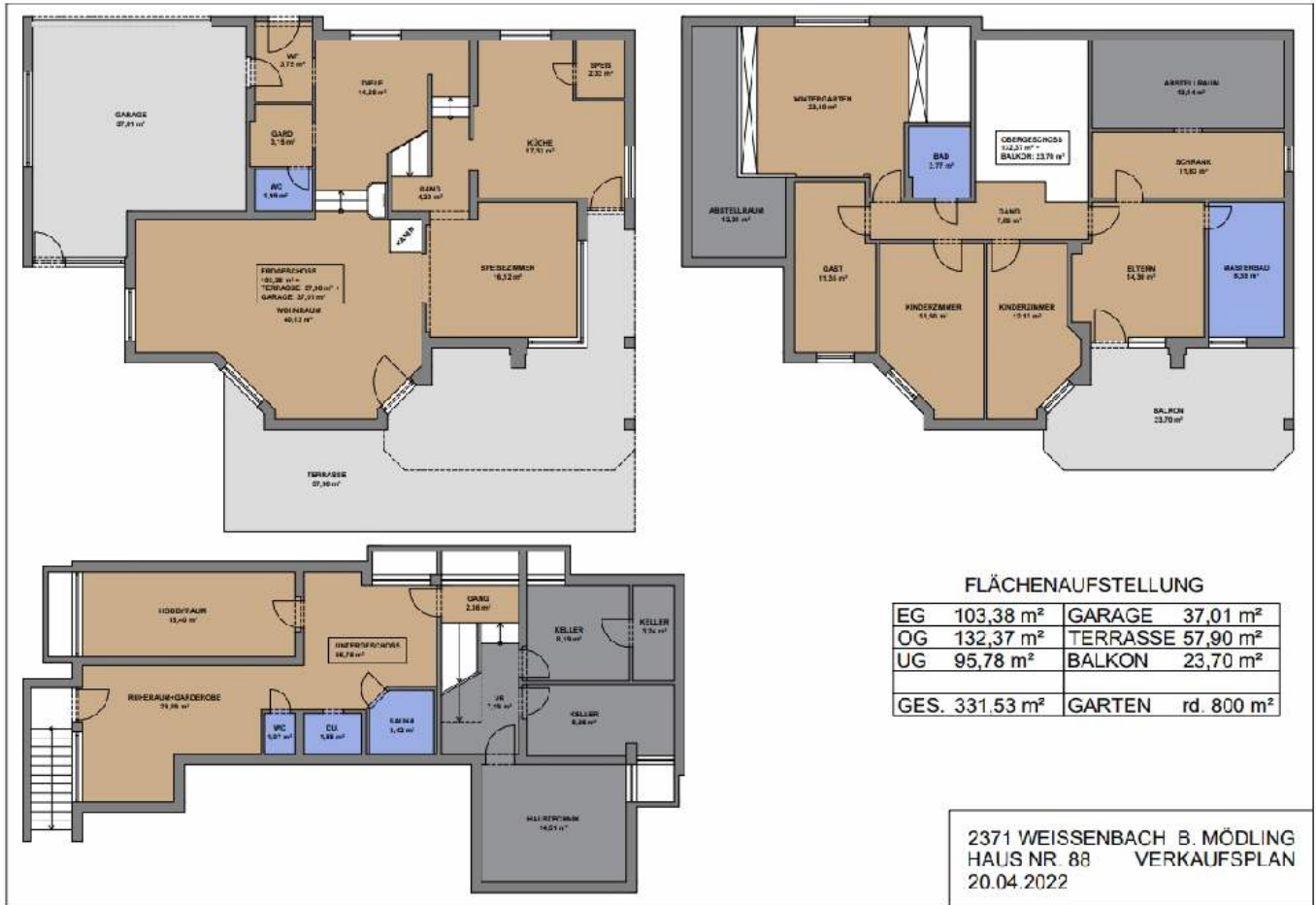
H +43 676 834 34 816



Mitglied des
immobilienring.at







Objektbeschreibung

In der begehrten Wohngegend, nur 6 km von Mödling entfernt, im idyllischen Ortsteil Weissenbach, erwartet Sie dieses generalsanierte Ziegelmassivhaus, das durch seine Architektur, durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung besticht. Auf zwei Wohn-Etagen vereint das Haus elegantes Design mit einem nachhaltigen Lebensstil und bietet den neuen Eigentümern sehr hohen Wohnkomfort. Mit einer flexiblen Raumaufteilung, die zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten zulässt, schafft dieses Zuhause eine Atmosphäre der Entspannung und des Wohlbefindens. Hier haben Sie die Möglichkeit, sich einen Ort zu gestalten, an dem das Wohnen pure Freude bereitet.

Das großzügige Raumangebot erstreckt sich vom Erdgeschoss in das Obergeschoss sowie einem Untergeschoss mit einer Gesamtfläche von ca. 332 m². Im Erdgeschoss befindet sich der offene, lichtdurchflutete Wohnraum mit unverbaubarem Blick ins Grüne, der durch eine süd-, ost- und westseitige Terrasse eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich ermöglicht. Direkt an den Wohnbereich schließt ein großzügiger Essbereich an, der vom Küchenraum mit Vorratskammer abgetrennt wird.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großes Schlafzimmer mit Zugang zu einem großzügigen Balkon und einem malerischen Grünblick. Ein direkt begehbarer Schrankraum sowie ein luxuriöses Masterbad mit einer freistehenden Badewanne und einer bodenebenen Dusche, bieten viel Stauraum und Privatsphäre.

Zwei weitere Kinderzimmer und ein Gästezimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten für Ihre Familie und Gäste. Weiters finden Sie ein dazugehöriges Badezimmer mit WC. Das Haus bietet zudem eine eigene Bibliothek, die sich auch als Büro oder Fitnessstudio nutzen lässt – ein weiteres Highlight für die vielseitige Nutzung dieses exklusiven Domizils.

Das Untergeschoss überzeugt mit einer eigenen Spa-Oase, die einen Ruheraum, eine Sauna inkl. Dusche und separatem WC umfasst. Ein zusätzlicher Hobbyraum, ein Weinkellerbereich, eine große Waschküche, die auch als Werkstatt genutzt werden kann sowie ein zusätzlicher Abstellraum, vervollständigen dieses exklusive Angebot. Zudem wird dieses Geschoss noch von einem Technikraum mit einer neuen Wärmepumpe und Wasserspeicher ergänzt. Die klimafreundliche Energieversorgung mittels Erdwärmepumpe schafft über die Fußbodenheizung behagliche Stimmung in der kalten Jahreszeit.

Die Immobilie besticht weiters durch ihr ca. 1.100 m² großes Grundstück, das noch viel Platz für ein Pool, Outdoor-Aktivitäten, Ruhe und Erholung bietet. Die große Terrasse mit Grillplatz und eigenem Aussenkamin lädt zu entspannten Abenden im Freien ein.

Die großzügige Garage für zwei Pkw verfügt über ein automatisches Garagentor, während ein zusätzlich überdachter Autoabstellplatz für mehrere Fahrzeuge ebenfalls zur Verfügung steht.

Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem netten Domizil!

Lage und Infrastruktur:

Hinterbrühl, im idyllischen Ortsteil Weissenbach, bietet eine ruhige Lage am Rande des Naturschutzgebiets Föhrenberge und zahlreiche Wander- und Ausflugsziele im Wienerwald. Beliebte Ziele wie die Burg Liechtenstein, der Hochanninger-Gipfel und der Wienblick vom Husarentempel sind schnell erreichbar. Zudem laden die Perchtoldsdorfer Heide und der Naturpark Sparbach zu Outdoor-Aktivitäten ein.

Kulinarisch verwöhnen Heurigenlokale und das Gourmetrestaurant "Höldrichsmühle".

Kindergarten, diverse Schulen, Apotheke, Ärzte, Post etc. befinden sich im Ort und ein Spar ist innerhalb von 10 Gehminuten erreichbar.

Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Wien (17 km) sowie des Flughafens Schwechat. Über die Buslinien 264 und 265 erreichen Sie in 20 Minuten den Bahnhof Mödling oder die U6-Station Siebenhirten. Zudem sorgen die nahegelegenen Autobahnanschlüsse (A1, A2, A4, A23, S1) für eine schnelle Verbindung in die Stadt und zu den wichtigsten Verkehrswegen.



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.