2371 Hinterbrühl | Haus | Objektnummer: 56499

Private Estate Villa mit Fernblick | Privatwald | Virtual Tour | 4.200m2 Garten | 25 min. in den 1. Bezirk | Pool & Sauna





Ihr Ansprechpartner

Ike Richson, BSc (WU)

Immobilienmakler

+43 699 / 17 17 92 73

ike.richson@riwog.at

www.riwog.at

Private Estate Villa mit Fernblick | Privatwald | Virtual Tour | 4.200m2 Garten | 25 min. in den 1. Bezirk | Pool & Sauna





Lage

Hinterbrühl im Bezirk Mödling zeichnet sich durch sehr hohe Lebensqualität mit Anspruch aus. In ca. 25 Minuten erreicht man die Wiener Innenstadt, auch die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel mit Bus und Bahn ist bestens gegeben.

Schulen, Kindergärten, Ärztezentrum und Apotheke, urige Heurige und erstklassige Restaurants, verschiedenste Sportmöglichkeiten und eine umfassende Nahversorgung decken jeden Bedarf ab.

Privatsphäre in absoluter Ruhelage, Privatwald & Traumblick auf über 4.200m² Fläche

Eingebettet zwischen dem Naturpark Föhrenberge, dem Husaren Tempel und der Burg Liechtenstein liegt diese außerordentliche Liegenschaft. Traumhafter Weitblick in die Natur, ein Garten der keine Wünsche offen lässt und das eingebettet in die Natur. Nicht nur die elegante Villa selbst, ist ein Rückzugsort der besonderen Art, auch das eigene angrenzende Waldgrundstück sorgt für die nötige Privatsphäre und Ruhe.

Das Gebäude teilt sich in den derzeit bewohnten Hauptteil inkl. traumhaftem Eigengarten (Wohneinheit mit ca. 153,29m²) sowie eine eigenständige Wohneinheit (ca. 151,56m²) ebenfalls mit Eigengarten, welche vom Hauptteil abgetrennt ist. Beide Wohneinheiten sowie auch die beiden weitläufigen Terrassen lassen sich jedoch mühelos zu einer besonders großzügigen Gesamtliegenschaft zusammenschließen.

Machen Sie sich einen umfangreichen Überblick der Liegenschaft mit Hilfe unseres Promovideos oder der Virtualtour:

Hier gehts zur VIRTUAL TOUR Part 1 - 1 Wohneinheit (Haushälfte)

Hier gehts zur VIRTUAL TOUR Part 2 - 2 Wohneinheit (Haushälfte)

HIGHLIGHTS

- Traumhafte **Weitblicke** in die Natur
- **Privatsphäre** und **Ruhe** auf über **4.200m²**
- **Flexible Gestaltung - 2 getrennte Wohneinheiten** oder **1 Gesamtliegenschaft**
- Tolle Architektur für besonders **viel Licht und atemberaubende Aussichten und Weitblick aus** den Wohnräumen
- Eigenes privates Waldgrundstück und trotzdem **in nur 25 min. in der City**
- **Pool & Biotop im Garten** und **Sauna im Haus**

INFOS ZUM HAUS:

- **STOCKWERKE:** 2 Wohnebenen
- **BEZIEHBAR:** nach Absprache
- **WOHNFLÄCHE:** 304,85m²
- **ZIMMER:** 6 (Möglichkeit auf Erweiterung zu 8)
- **MÖBLIERT:** Bäder und Küchen sind möbliert
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja
- **TV/INTERNET:** z.B. MAGENTA / A1
- **2 x BADEZIMMER:** Badewanne, Dusche, Waschbecken, Handtuchheizung, WC
- **5 x WC:** 3 x Separat mit Handwaschbecken, 2 x im Bad
- **WELLNESSRAUM**: Sauna, Kältebecken, Ruhebereich
- **HEIZUNG:** Gasheizung
- **KELLER:** Haus ist voll unterkellert (Wohnkeller mit Wellnessraum, Gästebereich, Haushaltsraum), In der zweiten Haushälfte befindet sich eine Einlegerwohnung (z.B. für Angestellte)
- **ABSTELLRAUM:** Ja
- **AUSSTATTUNG:** Bäder vollausgestattet, Echtsteinfliesen, Echtholzparkett, Wasseranschluss auf Freiflächen, Mehrfach-Scheiben-Isolierverglasung, Sonnenschutz
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Die Anbindung nach Mödling oder nach Wien ist sehr gut in nur 25 min. mit dem Auto in den 1. Bezirk. Infrastruktur ist im Ort vorhanden, im nahen Mödling finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Für Freizeitgestaltung ist durch den Wienerwald und viele Sportstätten gesorgt. Schulen und Kindergarten stehen ebenfalls reichlich zur Verfügung.
- **INFRASTRUKTUR:**Infrastruktur ist im Ort vorhanden, im nahen Mödling finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Für Freizeitgestaltung ist durch den Wienerwald und viele Sportstätten gesorgt. Schulen und Kindergarten stehen ebenfalls reichlich zur Verfügung.
- **HWB - KLASSE:** C

Insgesamt handelt es sich um 4 aneinander angrenzende Liegenschaften (4 Grundstücksnummern, davon eine in der direkt nebenan befindlichen Katastralgemeinde Maria Enzersdorf), welche in Ihrer Gesamtheit veräußert werden.

Die Liegenschaft kann auf Wunsch auch mit einem Wohnrecht für die Voreigentümerin zu einem reduzierten Preis erworben werden. Derzeit ist ein Teil des Hauses möbliert, die Bilder wurden bearbeitet und dienen der Veranschaulichung (ohne Möblierung / moderne Ausstattung).

KOSTEN:

- **KAUFPREIS (Option 1): 2.980.000,00 €** (Variante Wohnrecht für eine der beiden Haushälften für Voreigentümerin)
- **KAUFPREIS (Option 2): 4.500.000,00 €** (Variante ohne Wohnrecht - gesamter Liegenschaftserwerb)

Eine weitere Kaufoption wäre ebenfalls der Erwerb eine der beiden Haushälften allein - nähere Infos auf Anfrage

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND

- **PROVISION:** 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt
- **KOSTEN DER ERSTELLUNG DES KAUFVERTRAGS**

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern. Für Pläne und Angaben im Inserat übernehmen wir ausdrücklich keine Haftung. Bilder wurden nachbearbeitet (teilweise wurde Mobiliar entfernt) und dienen zur allgemeinen Veranschaulichung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 4.234 m²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 304,85 m²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Gartenfläche:	ca. 4.200 m²		
		Ausrichtung:	Südwesten
Zimmer:	6		
		Energieausweis:	
		HWB:	C

Preisinformationen

Kaufpreis:	2.980.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %

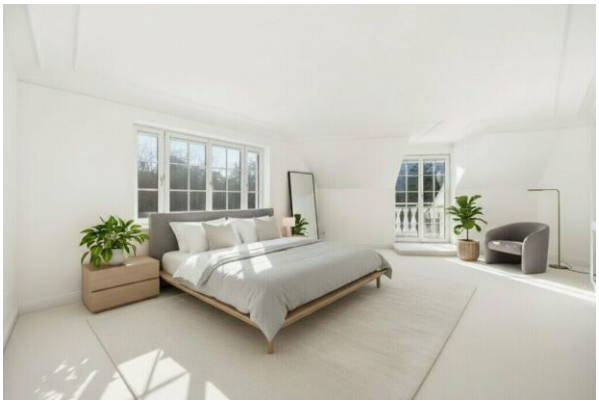
Weitere Fotos

























RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX







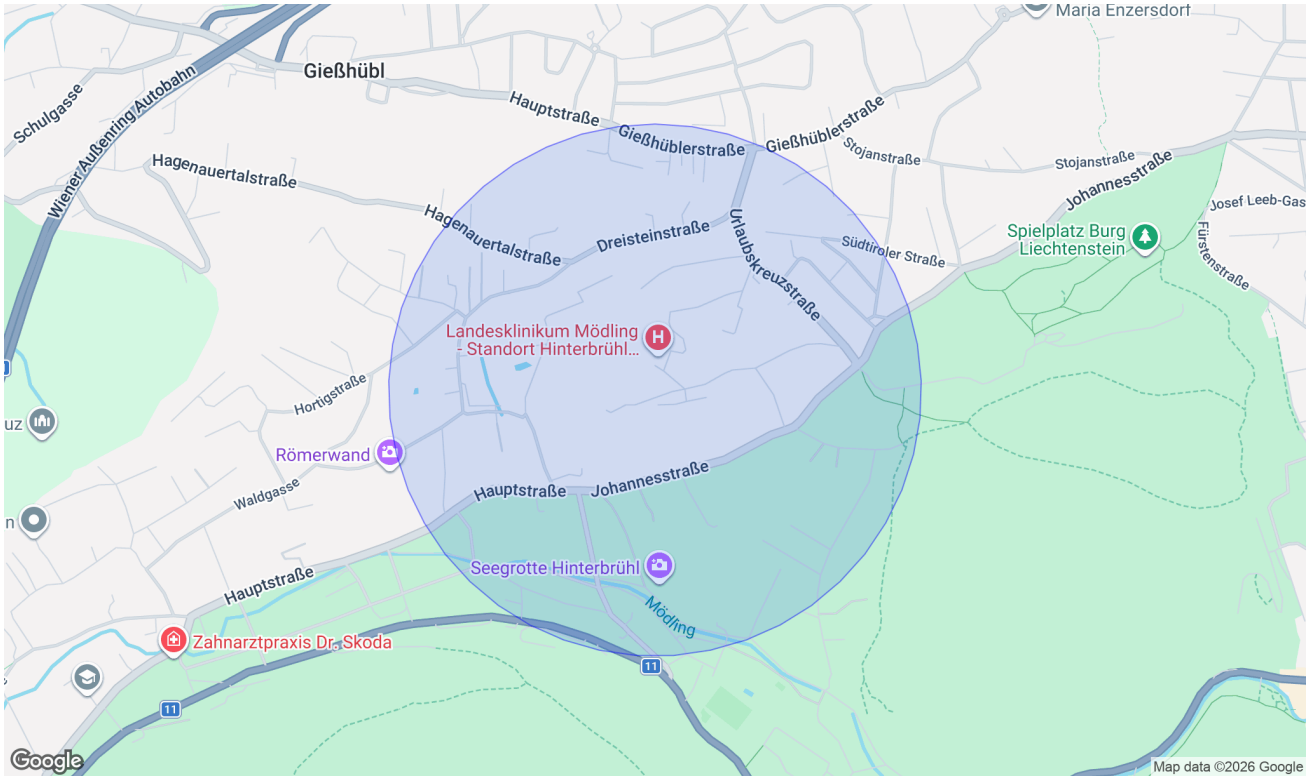




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

2371 Hinterbrühl



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Klinik	2.000 m
Apotheke	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	6.000 m
Straßenbahn	5.500 m
Bahnhof	2.500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

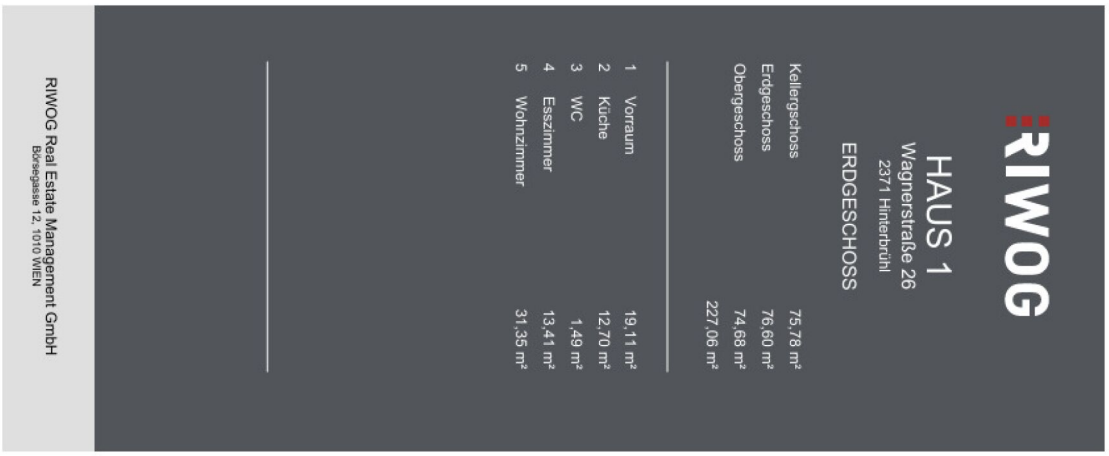
Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Höhere Schule	3.000 m

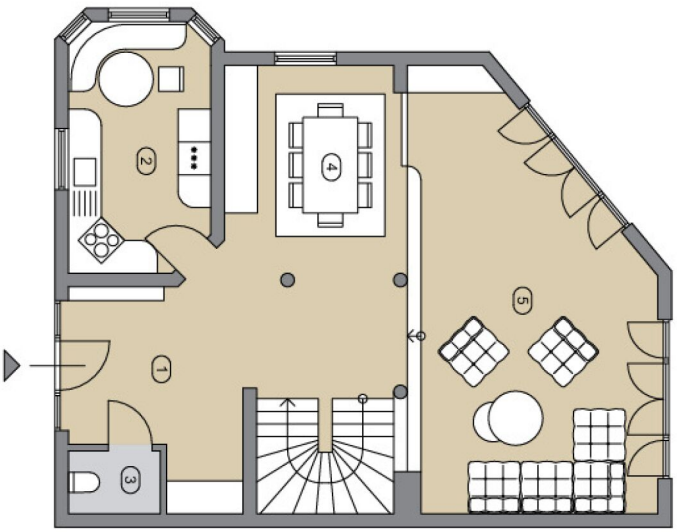
Sonstige

Bank	1.500 m
Geldautomat	1.500 m
Post	1.500 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne





Parkett Fliesen

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.

RIWOG

RIWOG

HAUS 1

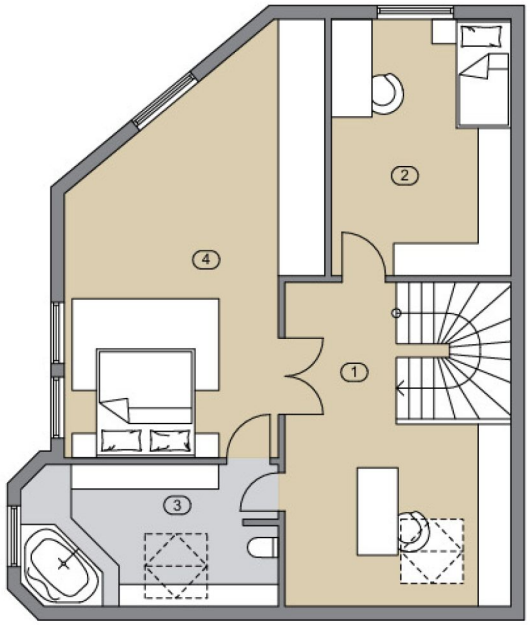
Wagnerstraße 26
2371 Hinterbrühl

OBERGESCHOSS

Kellergschoss	75,78 m²
Erdgeschoss	76,60 m²
Obergeschoss	74,68 m²
	227,06 m²

1	Vorraum	16,84 m²
2	Zimmer	15,52 m²
3	Bad	13,04 m²
4	Zimmer	28,67 m²

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 WIEN



Parkett Fliesen

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

RIWOG

RIWOG

HAUS 1

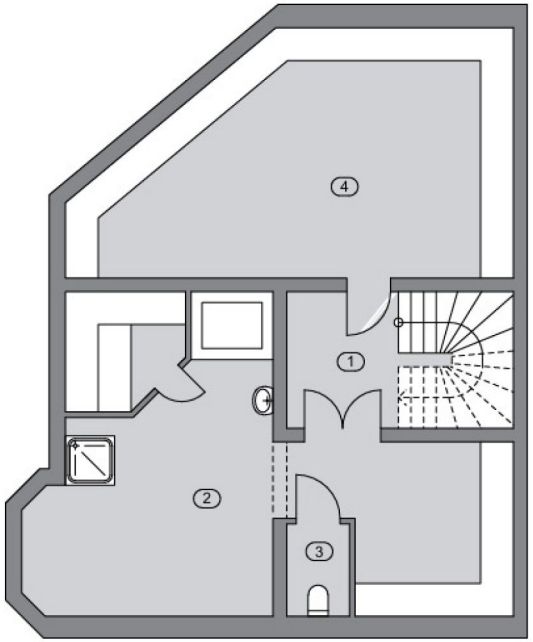
Wagnerstraße 26
2371 Hinterbrühl

KELLERGESCHOSS

Kellergschoss	75,78 m²
Erdgeschoss	76,60 m²
Obergeschoss	74,68 m²
	227,06 m²

1	Vorraum	7,53 m²
2	Wellness	33,42 m²
3	WC	1,49 m²
4	Heizraum/Keller	33,34 m²

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 WIEN



Parkett Fliesen

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

RIWOG

RIWOG

HAUS 2

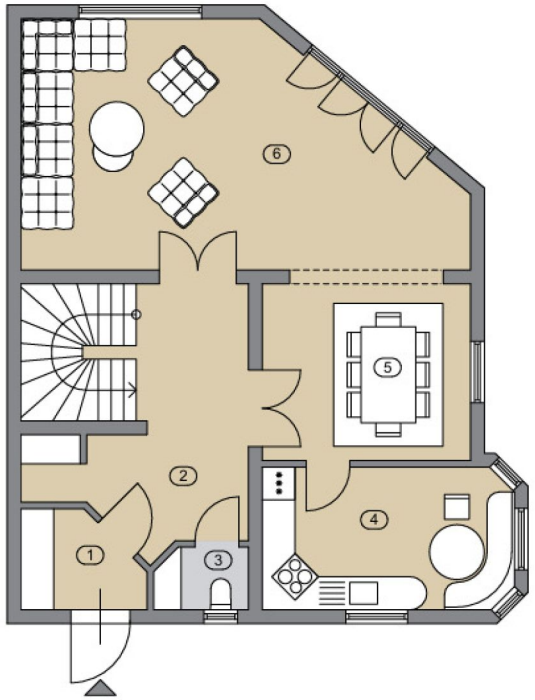
Wagnerstraße 26
2371 Hinterbrühl

ERDGESCHOSS

Kellergschoss	74,46 m²
Erdgeschoss	75,61 m²
Obergeschoss	74,70 m²
	224,77 m²

1	Windfang	3,57 m²
2	Vorraum	13,31 m²
3	WC	1,82 m²
4	Küche	12,70 m²
5	Esszimmer	13,62 m²
6	Wohnzimmer	30,59 m²

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 WIEN



Parkett Fliesen

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

RIWOG

RIWOG

HAUS 2

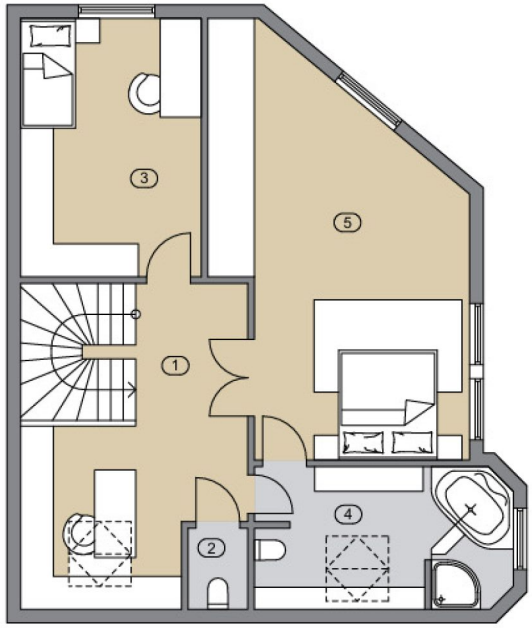
Wagnerstraße 26
2371 Hinterbrühl

OBERGESCHOSS

Kellergschoss	74,46 m²
Erdgeschoss	75,61 m²
Obergeschoss	74,70 m²
	224,77 m²

1	Vorraum	15,92 m²
2	WC	1,82 m²
3	Zimmer	14,81 m²
4	Bad	13,04 m²
5	Zimmer	29,12 m²

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 WIEN



Parkett Fliesen

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

RIWOG

RIWOG

HAUS 2

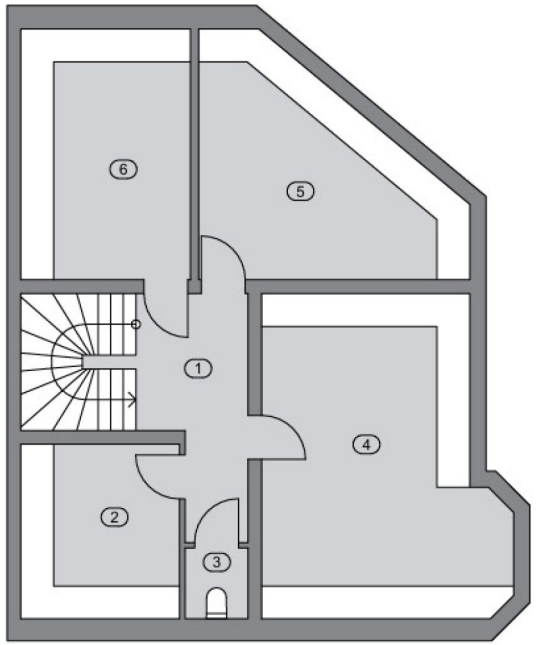
Wagnerstraße 26
2371 Hinterbrühl

KELLERGESCHOSS

Kellergschoss	74,46 m²
Erdgeschoss	75,61 m²
Obergeschoss	74,70 m²
	224,77 m²

1	Vorraum	7,51 m²
2	Keller	9,25 m²
3	WC	1,49 m²
4	Keller	23,84 m²
5	Keller	18,13 m²
6	Heizraum	14,24 m²

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 WIEN



Parkett Fliesen

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.

N

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at