

## **Exklusiver Villentraum in der Hinterbrühl - Eleganz trifft atemberaubende Aussicht**



**Objektnummer: 21282**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	182,95 m²
<b>Nutzfläche:</b>	406,22 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	124,79 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,30 kWh / m² * a
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien







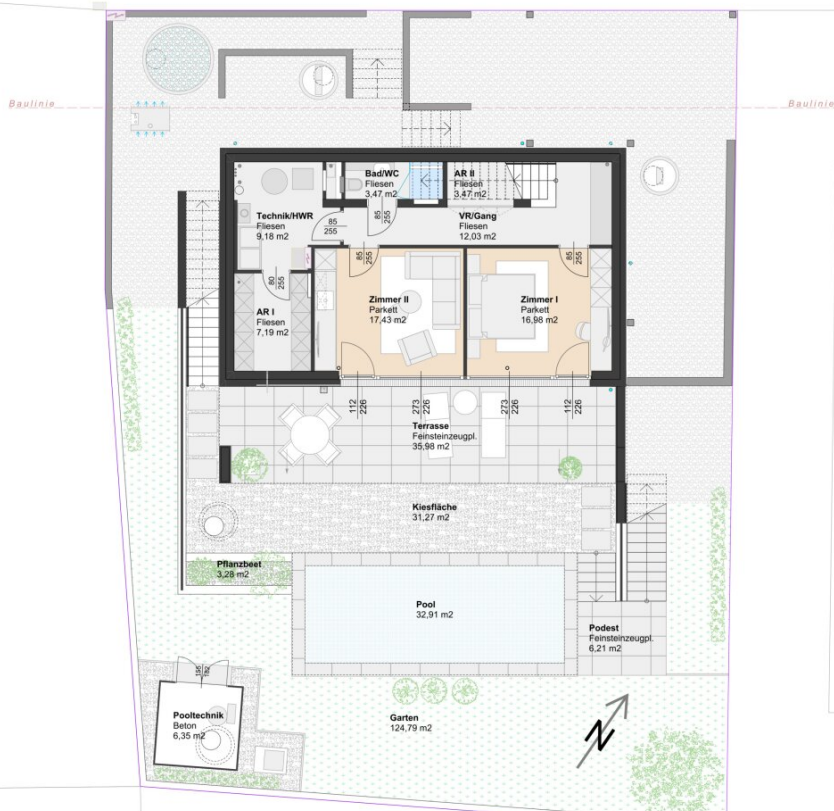












## 2371 HINTERBRÜHL

### UNTERGESCHOSS

#### Nutzflächen

VR/Gang	12,03 m²
Zimmer I	16,98 m²
Zimmer II	17,43 m²
Bad/WC	3,47 m²
Technik/HWR	9,18 m²
AR I	7,19 m²
AR II	3,47 m²

Gesamt	69,75 m²
--------	----------

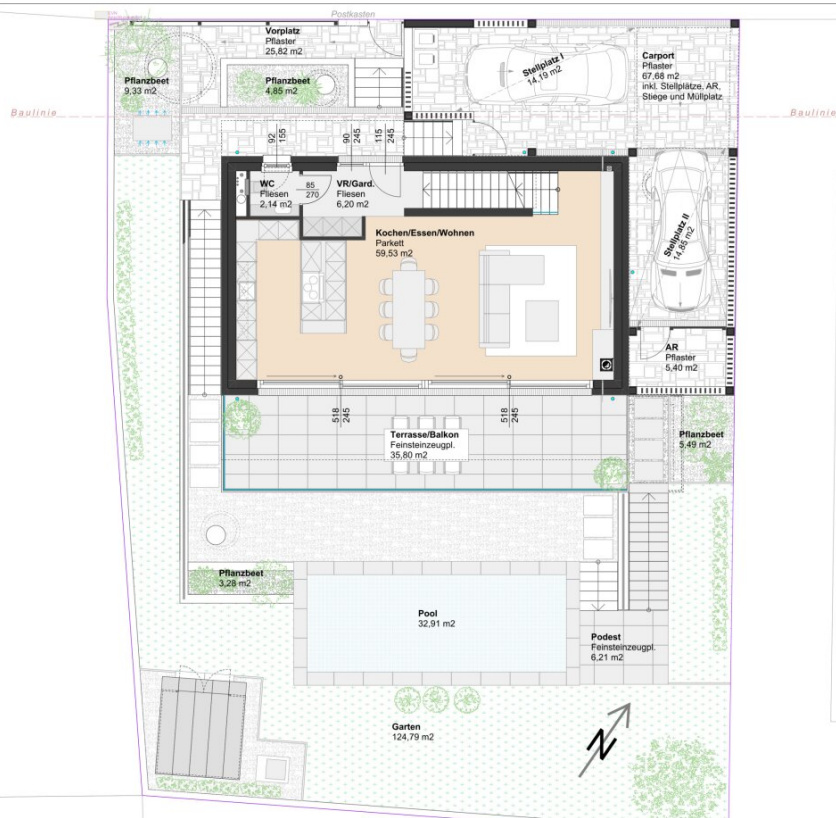
#### Sonstige Flächen

Terrasse	35,98 m²
Kiesfläche	31,27 m²
Pooltechnik	6,35 m²
Pool	32,91 m²

**3SI** MAKLER

2 3 4 5

istand des Vertrags und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und i durch die Polierplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße hängige Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. ickfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten. Planstand: 03.10.2024



## 2371 HINTERBRÜHL

### ERDGESCHOSS

#### Nutzflächen

VR/Gard.	6,20 m²
WC	2,14 m²
Kochen/Essen/Wohnen	59,53 m²

Gesamt	67,87 m²
--------	----------

#### Sonstige Flächen

Terrasse/Balkon	35,80 m²
Vorplatz	25,82 m²
Carport	67,68 m²
Garten	124,79 m²
Pflanzbeete	22,95 m²
Zugänge/Wege	23,38 m²

**3SI** MAKLER

2 3 4 5

istand des Vertrags und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und i durch die Polierplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße hängige Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. ickfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten. Planstand: 03.10.2024





## 2371 HINTERBRÜHL

### OBERGESCHOSS

#### Nutzflächen

Gang	4,73 m²
Master-Bad	9,95 m²
WC	1,33 m²
Master	16,89 m²
Zimmer I	14,23 m²
Zimmer II	13,88 m²
Bad/WC	5,47 m²
<b>Gesamt</b>	<b>66,48 m²</b>

#### Sonstige Flächen

Balkon	23,34 m²
--------	----------

**3SI** MAKLER

2 3 4 5

istand des Vertrags und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und i durch die Polierplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße hängige Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. ickfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten. Planstand: 03.10.2024

# Objektbeschreibung

## Villa „Hoch18“ – Exklusivität in der Hinterbrühl

Inmitten der erlesensten Wohnlagen, umgeben von prachtvollen Villen und idyllischer Natur, entsteht mit „**Hoch18**“ ein architektonisches Meisterwerk, das modernen Luxus und zeitlose Eleganz vereint. Die privilegierte Höhenlage eröffnet einen unvergleichlichen Panoramablick über die malerischen Wälder – ein Schauspiel, das Ruhe, Inspiration und Exklusivität gleichermaßen schenkt.

## Architektur & Außenbereiche

Die Villa überzeugt durch klare Linien und eine hochwertige Bauweise, die Eleganz und Beständigkeit verbindet. Der repräsentative Vorgarten, moderne Pflanzbeete und zwei Autoabstellplätze bilden den stilvollen Auftakt zu dieser besonderen Residenz.

- Hochwertige Massivbauweise
- Alucobond-Fassadenelemente, Sichtbetondetails & Glasgeländer
- Outdoor-Oase mit Terrasse, Balkon, Garten und **Luxus-Edelstahlpool von Polytherm** (Beleuchtung & integrierte Abdeckung)

## Wohnkomfort & Ausstattung

Im Inneren verbindet sich zeitgenössisches Design mit kompromissloser Qualität. Die großzügigen, lichtdurchfluteten Räume erstrecken sich über drei Ebenen und bieten ein Wohngefühl der Extraklasse.

- **182 m² Wohnfläche** auf drei Ebenen
- **6 Zimmer** mit offenen, eleganten Grundrissen
- **Designküche von Eggersmann mit Geräten von Gaggenau, Miele & Liebherr**
- Edle Materialien:
  - Parkettböden von Weitzer
  - Großformatige Designer-Keramikfliesen
  - Hochwertige Sanitärkeramik

## Technik & Nachhaltigkeit

Die Villa erfüllt höchste Ansprüche an Komfort, Funktionalität und Energieeffizienz.

- Fußbodenheizung auf allen Ebenen
- Elektrische Raffstores



- Intelligentes Smart-Home-System
- Effiziente Wärmepumpentechnologie
- **Ökoeffizientes Niedrigenergiehaus** (HWB: 32,3 kWh/m²a, Klasse B)

## Lage & Lebensqualität

Die Hinterbrühl vereint Natur, Kultur und hervorragende Infrastruktur. Die Nähe zu Kindergarten, Nahversorgern und Freizeitangeboten macht diese Lage zu einem idealen Lebensmittelpunkt.

- Höhenlage mit **traumhaftem Panoramablick**
- Umgeben von Römerwald und Husarentempel – Natur & Kultur vor der Haustüre
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Wandern, Radfahren, Natur genießen
- Alltag leicht gemacht: Kindergarten und Nahversorgung in direkter Nähe

## Ihr Weg zur Traumvilla

„Hoch18“ wird **schlüsselfertig** übergeben, mit der Möglichkeit, bei der Bemusterung aus erlesenen Materialien und Farbkonzepten zu wählen. So entsteht ein Zuhause, das in jedem Detail Ihre Handschrift trägt – exklusiv, elegant und unvergleichlich.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragsserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an eine noch zu nennende Kanzlei.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <3.500m

Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <4.000m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <7.000m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap