

## **Modernes Einfamilienhaus: Eleganz trifft auf zeitlosen Charme**



**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS

SD-0653

**Objektnummer: 141/81264**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	321,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	2.290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Dukes**

Rustler Immobilienreuehand

T +43 2236 908100 653

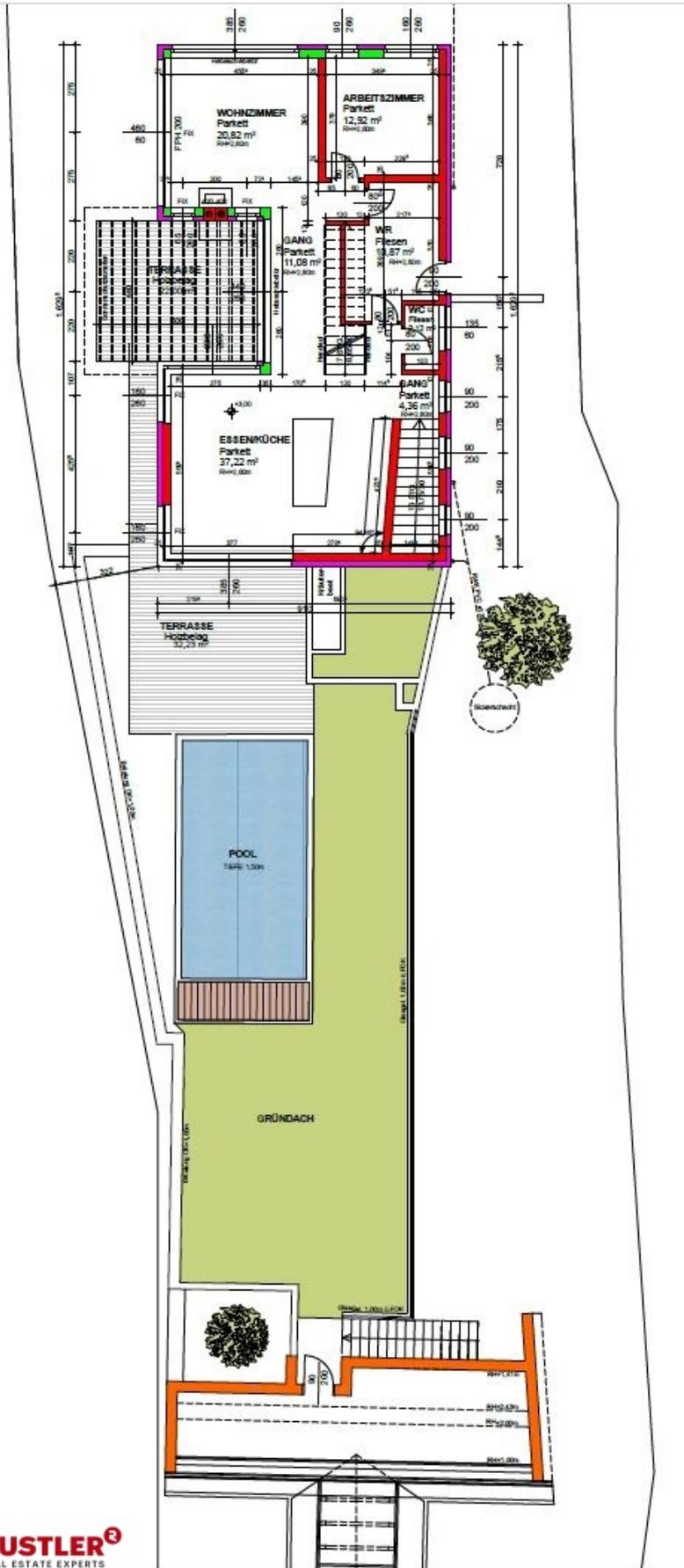
H 0676 834 34-653

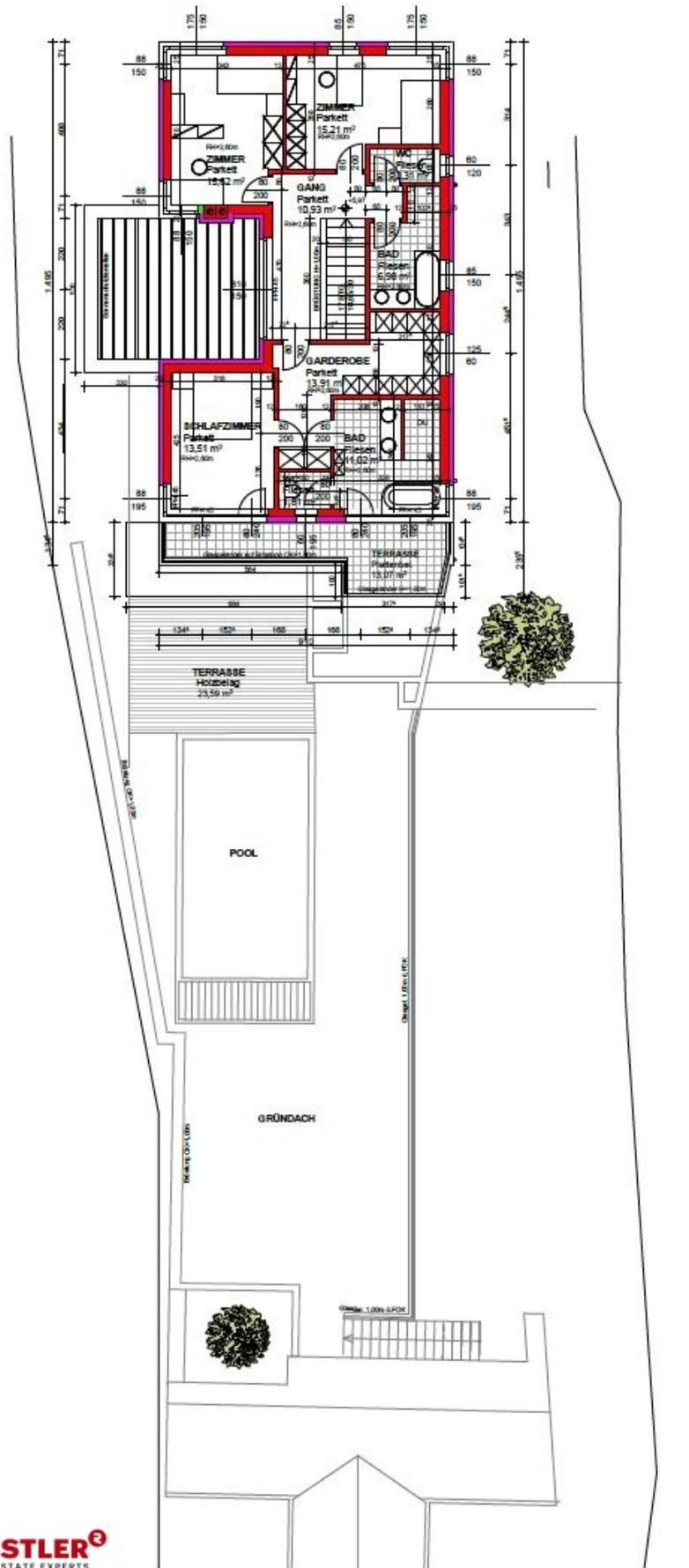
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

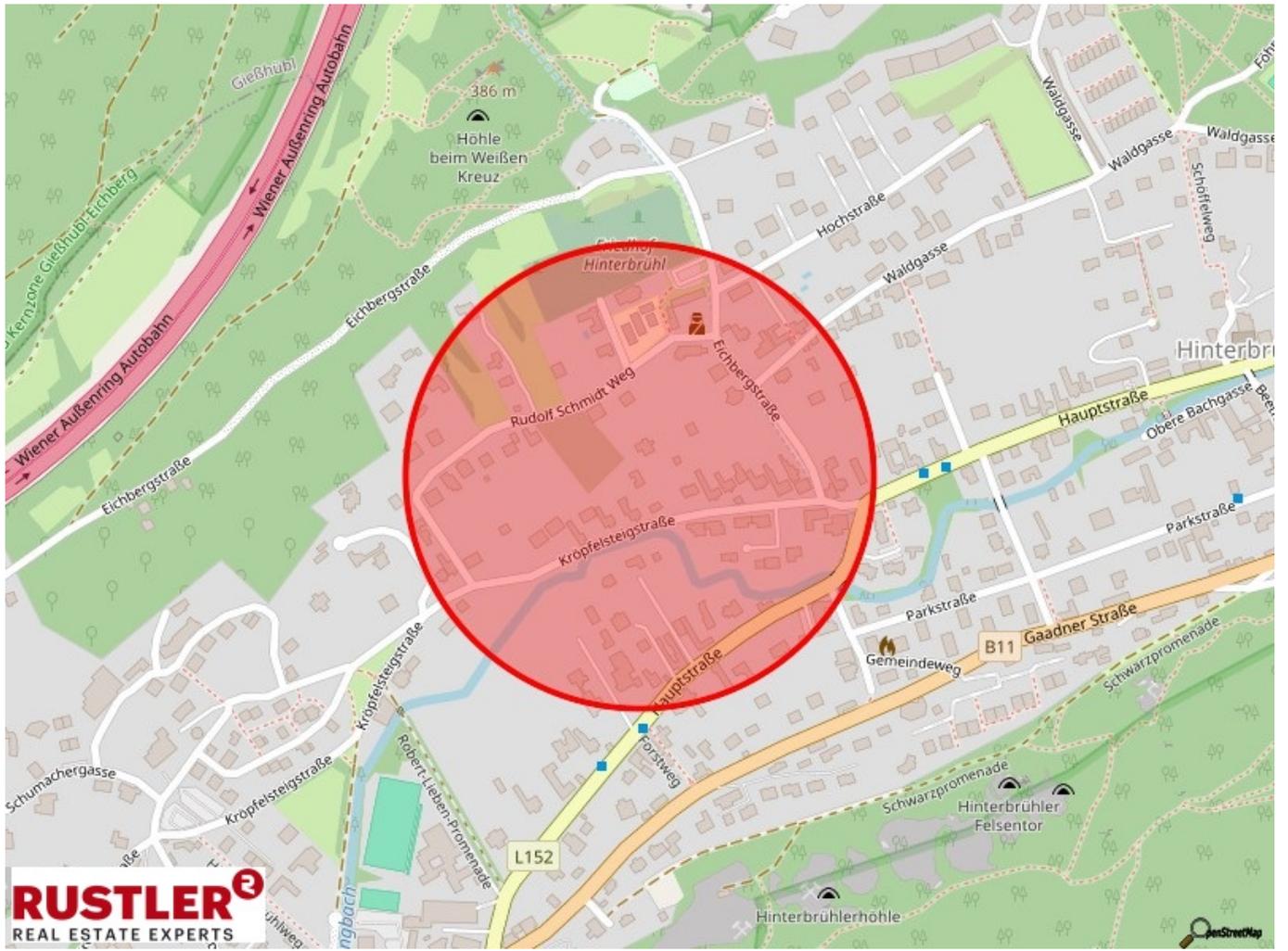












**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses stilvolle, moderne Einfamilienhaus Baujahr 2013 in der Hinterbrühl in einer ruhigen Toplage mit viel Privatsphäre mitten im Grünen präsentieren zu dürfen. Die hochwertige und technisch innovative Immobilie besticht durch ihre harmonische Kombination aus einem Einfamilienhaus mit moderner Architektur in Verbindung mit einem charmanten ca. 110 m<sup>2</sup> restaurierten Altbestand. Dieser ist direkt über eine große Terrasse mit traumhaftem integrierten Pool mit dem Neubau verbunden und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ob als stilvolles Atelier, privater Fitnessbereich, Hobbyraum, Poolhaus oder eine Integration von Privatleben und Beruf. Hier trifft zeitlose Eleganz auf stilvolles Wohnambiente mit einem beeindruckenden Ausblick. Als weiteres besonderes Highlight dieser Immobilie darf der liebevoll angelegte terrassenförmige Gartenbereich mit ca. 900m<sup>2</sup> bezeichnet werden. Selbstverständlich verfügt das Haus über eine hochwertige Ausstattung: • Böden: Parkett Marke Bauwerk, Eiche geölt, gebürstet, gefast • Eingangsbereich: Marazzi Feinsteinzeug • Sanitärräume: Lederleitner Sandstein; Villeroy/Boch, Hans Grohe Armaturen • hochwertiger Kamin mit Glas (Massivbauweise) • Raffstores (süd- und westseitig, plus Kinderzimmer) • zentrales Sonos-System mit fix verbauten Boxen in Küche, WZ, Atrium und Pool **EG:** - Garderobenbereich - Weinkellerraum - Technikraum **1.OG:** - offener Ess- und Küchenbereich ca. 37m<sup>2</sup> - Wohnzimmer ca. 21m<sup>2</sup> - Arbeitszimmer ca. 13m<sup>2</sup> - Essplatz im Atrium ca. 35m<sup>2</sup> - südseitige Terrasse ca. 48m<sup>2</sup>, mit Pergola (elektr.), zusätzlich ca. 160m<sup>2</sup> Dachgarten mit Pool - Wirtschaftsraum - WC **2.OG:** - 2 Kinderzimmer je ca. 15m<sup>2</sup> - Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch - separates WC **Privatbereich / Elternbereich:** - Schlafzimmer ca. 13m<sup>2</sup> - separater Garderobenbereich ca. 14m<sup>2</sup> - Badezimmer mit Badewanne, gr. Walk-In Dusche, Doppelwaschtisch - separates WC - Ausgang von beiden Zimmern auf die ca. 13m<sup>2</sup> Terrasse mit Weitblick ins Grüne **Highlights:** - offener, heller, großzügiger Grundriss - Luftwärmepumpe, Solaranlage - Fußbodenheizung inkl. Kühlung - uneinsehbarer beheizter Pool mit Beleuchtung - hochwertige, moderne Ausstattung - Atrium mit Grillbereich - Kamin - Weinkellerraum - 2 PKW-Stellplätze Das Haus ist derzeit noch bewohnt, Besichtigungstermine können gerne nach Rücksprache mit den Eigentümern vereinbart werden. Lage und Infrastruktur: Die Hinterbrühl avanciert zu einer der beliebtesten Wohngemeinden südlich von Wien und ist gerade aufgrund deren ruhigen Lage, den nahe gelegenen Ausflugzielen, wie unter anderem der Seegrotte Hinterbrühl, der Burg Liechtenstein, aber auch deren Nähe zu Wien, speziell für Familien und Menschen, die Ruhe abseits der Großstadt suchen, sehr beliebt. Busverbindungen sind zwischen den Gemeinden im Bezirk Mödling, den Schulen und zum S-Bahnhof Mödling in wenigen Gehminuten vorhanden. Das Stadtzentrum Wiens ist in rund 25 Autofahrminuten erreichbar.