

Die Villa wirst Du haben müssen, um Dornröschen wachzuküssen!

2371 Hinterbrühl, Österreich



Eckdaten Objektnummer 623

Wohnfläche: ca. 385 m²
Grundstücksfläche: ca. 6.508 m²
Rohdachbodenfläche: ca. 83,83 m²
Lagerfläche: ca. 30 m²
Kellerfläche: ca. 21,34 m²

Beziehbar: Renovierung
Eigentumsform: Alleineigentum
Bauart: Altbau
Baujahr: ca. 1905
Heizung: Etagenheizung, Heizofen
Zustand: baufällig
Zimmer: 12
Terrasse: 1 (ca. 25 m²)
Balkone: 2 (ca. 26,51 m²)
Stellplatz: 1 (ca. 12 m²)
Bad: 1
WCs: 4

Kaufpreis: 3.000.000,00 €

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Vertragserrichtungskosten: Pauschal 25.000.-
inklusive Treuhandchaft, Mst und Barauslagen bei
Beauftragung des von uns empfohlenen
Vertragserrichters
Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%
Grunderwerbsteuer: 3,5%

Heizwärmebedarf: **F** 240 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: **G** 4,17

Ihr Ansprechpartner:



Dr. Martin Schima
Mobil: +43 676 340 1449
Telefon: +43 676 340 1449
E-Mail: martin.schima@aon.at

Detailbeschreibung

Träumer mit Hang zur Konsequenz- aufgepasst! Hier finden Sie ein Veranlagungs- und Betätigungsfeld- ein echtes Schmuckstück in bester österreichischer Wohnlage. Hinterbrühl inspirierte schon zur Biedermeierzeit Künstler wie Ludwig van Beethoven oder Franz Schubert, dessen weltberühmtes Lied "am Brunnen vor dem Tore" dort entstand. Die weltbekannte Seegrotte birgt den größten unterirdischen See Europas. Die Umgebung bildet eine alte Naturparklandschaft inmitten der Biosphäre Wienerwald. All dies hat dazu geführt, dass diese Gemeinde sich seit Jahrzehnten zum begehrten Zielgebiet wohl situerter Stadtbewohner entwickelte.

Die Villa aus der Wende zum 20. Jahrhundert mit großem Grund, südorientiert in zentrumsnaher Aussichts- lage, ist eine wahre unverbastelte Zierde. Der weitgehende Originalzustand bedarf jedoch einer Renovierung, vordringlich ist das Dach zu erneuern.

Das Haus verfügt über Parkettböden, Holzvertäfelungen und drei mit Sägearbeiten verzierte Veranden. Der Blick von dort reicht in die Berge des Wienerwaldes bis zum Husarentempel.

Es gibt drei Geschoße, wobei die im Souterrain gelegene Wohnung noch bis vor Kurzem bewohnt war.

Darüber erstreckt sich die mondäne Beletage mit ausladenden Flügeltüren, erreichbar über den nordseitig gelegenen Haupteingang mit dem Stiegenhaus.

Im Dachgeschoß sind die früheren Dienstbotenzimmer sowie eine große Wohnküche, ebenfalls mit Zugang zu einer Veranda untergebracht. Somit könnte man ohne wesentliche Grundrissänderungen drei getrennt begehbare Wohneinheiten schaffen. Große Dachbodenflächen bieten zusätzlich Fantasie zur Wohnraumerweiterung.

Das Haus mit seiner ausgewogenen Symmetrie fügt sich in einen weitläufigen Garten mit großer ebener Fläche auf der südlichen Wohnseite. Dahinter erstreckt sich das mittlerweile sehr verwachsene Grundstück in Hanglage mit reichhaltigem Altbau- bestand. Hier lässt sich eine regelrechter Parklandschaft mit lauschigen Rastplätzen, Spielbereichen und Nutzgartenflächen verwirklichen.

Am Grund befindet sich eine Quelle, für die die Gemeinde das Wasserrecht hat. Über die Hälfte des Grundstücks, nämlich etwa 3500 m² sind als Bauland (Bauklasse I und II, 20%) gewidmet.

Hinter dem Haus liegt ein Nebengebäude mit Waschküche und großem Schuppen.

Wir sind gemeinsam mit einer Kooperationspartnerin mit der Alleinvermittlung dieses Rohdiamanten beauftragt.

Für Fragen und die Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an unser Büro oder rufen Sie +43 676 340 1449.

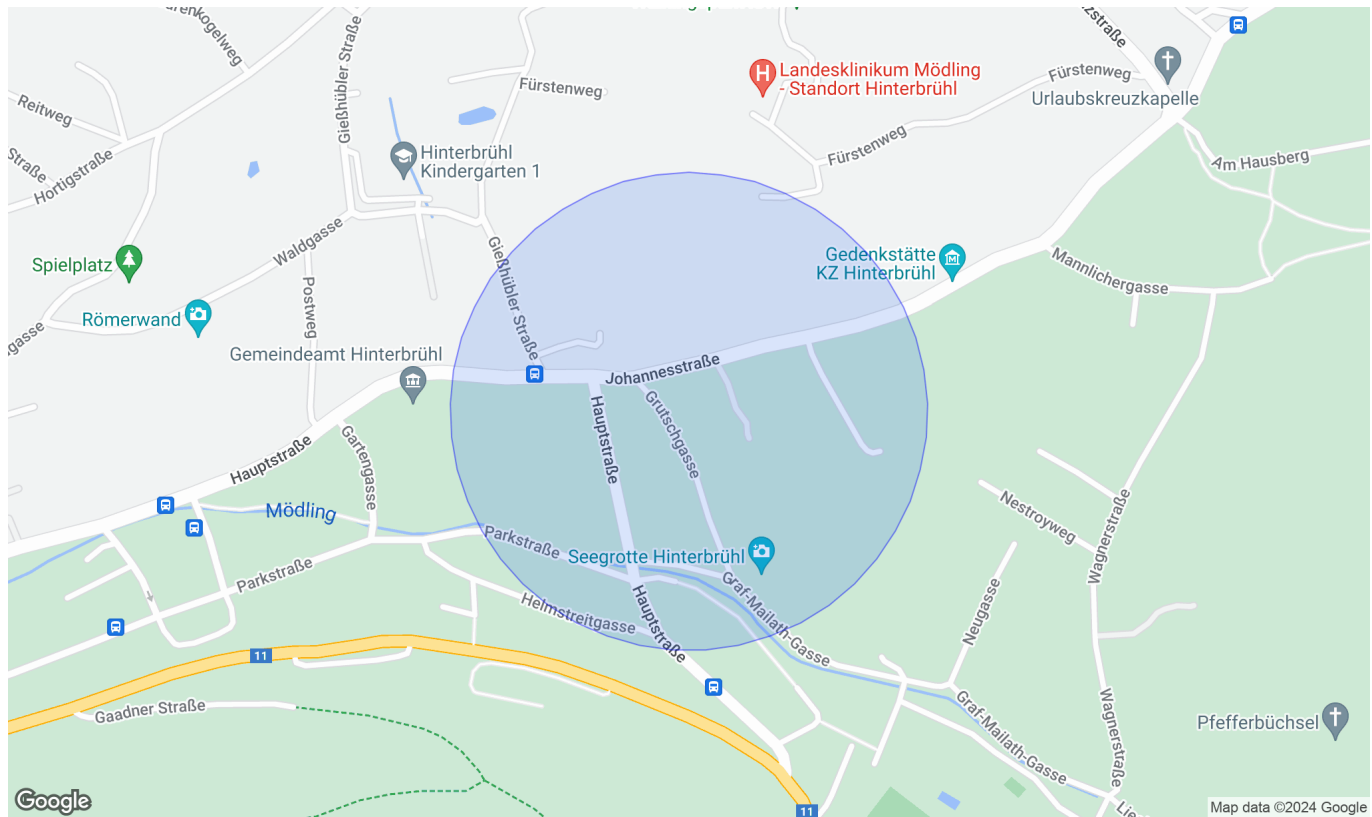
Ausstattung

Fliesen, Kunststoffboden, Parkett, Steinboden, Gas, Etagenheizung, Heizofen, Südbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne, Kabel / Satelliten-TV, Carport, WG geeignet, Fahrradraum, Abstellraum, Öffnbare Fenster, Krüppelwalmdach, Massiv, Bergblick, Fernblick, Grünblick

Lage

Bestlage im Ortsgebiet von Hinterbrühl, Nähe Seegrotte

2371 Hinterbrühl



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	3.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	6.500 m
Straßenbahn	5.000 m
Bahnhof	3.000 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Höhere Schule	3.500 m

Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap









