



Inserat ID: 168937

erstellt am : 02.09.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1500000€

Straße:

2371 Hinterbrühl

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 152.92m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 227.38m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Christian Kiedl

Tel: +43 664 336 0836

kiedl@lifestyle-properties.at

## **Elegantes Haus mit großzügiger Terrasse und gepflegtem Garten**



Zum Verkauf gelangt ein elegantes Haus mit gepflegtem Garten in Bestlage in der Hinterbrühl. Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup> und verfügt nebenbei über eine ca. 50 m<sup>2</sup> große, vollausgestattete 2-Zimmer Einliegerwohnung.

Beim Betreten des Hauses befindet man sich direkt im Vorraum, diese mit einer großzügigen Garderobe ausgestattet ist. Rechts vom Eingang befindet sich die Toilette. Vom Vorraum erreicht man den Esszimmer, dieses mit einen schönen Esstisch mit eleganten Stühlen ausgestattet ist. Verbunden ist das Esszimmer mit dem großzügigen Wohnzimmer, dieses genug Platz für eine

Couchlandschaft und über einen Schwedenofen verfügt. Sowohl vom Esszimmer als auch vom Wohnzimmer gelangt man auf die beeindruckende Terrasse mit Zugang in den gepflegten Garten. Nebenan vom Esszimmer befindet sich die vollausgestattete Küche, diese über viel Stauraum verfügt und mit einer Essecke ausgestattet ist. Die gesamten Räume sind durch ihre großen Fenster und Türen mit viel Tageslicht durchflutet.

Über eine Holzterrasse gelangt man in den oberen Bereich des Hauses, wo sich die offene Galerie befindet. Von dort erreicht man das elegante Badezimmer, dieses mit einer Badewanne, einem Waschtisch aus Marmor, einer Toilette und mit weißen Möbel vom Tischler ausgestattet ist. Rechts vom Badezimmer gelangt man in das großzügige Schlafzimmer, ausgestattet mit einem Balkon, wo man den herrlichen Garten beim Aufstehen betrachten kann. Neben dem Schlafzimmer befindet sich ein weiteres Zimmer, dieses sich als Arbeitszimmer oder Kinderzimmer eignet.

Des Weiteren verfügt das Haus über einen Wohnkeller, wo sich das Gästezimmer befindet. Ausgestattet mit einer Dusche, einem Waschbecken und einer separaten Toilette. Nebenan erreicht man den Wirtschaftsraum und Technikraum.

Im ca. 800 m<sup>2</sup> großen Garten befinden sich Bäume und eine schöne Wiese mit Sträucher, diese elektrisch bewässert werden. Der Garten bietet genug Platz für einen Swimmingpool.

Vor dem Haus gibt es einen Stellplatz für zwei Autos.

Auf der rechten Seite des Gebäudes gelangt man über einen Seiteneingang in die ca. 50 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung, diese im Kaufpreis enthalten ist.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem beeindruckenden Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Christian Kiedl

national - Tel: 0664 336 0836

international - Tel: +43 664 336 0836

e-mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)

Infrastruktur /

Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Klinik &lt;2.000m  
Apotheke

&lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;1.000m  
Kinder &lt;1.000m  
Schulen  
Schule

&lt;1.000m  
Kindergarten &lt;1.000m  
Höhere Schule

&lt;3.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;1.000m  
Bäckerei

&lt;1.500m  
Einkaufszentrum &lt;2.500m  
Sonstige  
Bank &lt;1.500m  
Geldautomat

&lt;1.500m  
Post &lt;1.500m  
Polizei &lt;2.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn

&lt;6.000m  
Straßenbahn &lt;5.500m  
Bahnhof &lt;2.500m  
Autobahnanschluss

&lt;2.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 152.92m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 227.38m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 120m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1500000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christian

Nachname: Kiedl

Tel.: +43 664 336 0836

E-Mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)