

Inserat ID: 1143

erstellt am : 03.09.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 3000000€

Straße:

2371 Hinterbrühl

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Martin Schima

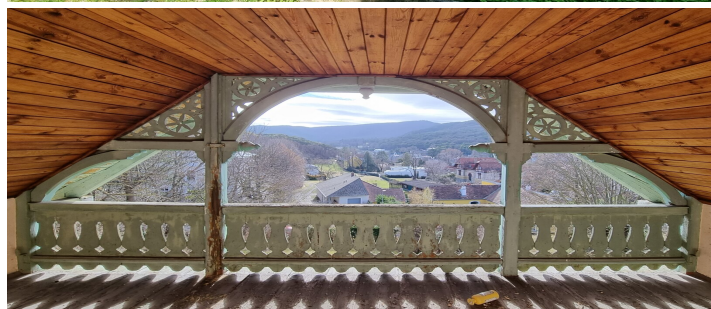
Tel: +43 676 340 1449

martin.schima@aon.at

Wohnfläche: 385m²

Grundfläche: 6508m²

**Die Villa wirst Du haben müssen, um Dornröschen
wachzuküssen!**



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 Aussichtslage, 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 einigen Jahren 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 Altbaumbestand. 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. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit	Arzt
<500m	Apotheke
<500m	Klinik
<2.500m	Krankenhaus
<500m	Kinder
<500m	Schulen
<500m	Schule
<500m	Kindergarten
<500m	Höhere Schule
<3.500m	Nahversorgung
<500m	Supermarkt
<500m	Bäckerei
<1.000m	Einkaufszentrum
<3.000m	Sonstige
<1.000m	Bank
<1.000m	Geldautomat
<1.000m	Post
<1.000m	Polizei
<1.500m	Verkehr
<500m	Bus
<500m	U-Bahn
<6.500m	Straßenbahn
<5.000m	Bahnhof
<3.000m	Autobahnanschluss
<2.000m	Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 6508m²

Wohnfläche: 385m²

Zimmer: 12

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Etage,Ofen

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 240m²

hwbklasse: Fm²

fgeewert: 4.17m²

fgeeklasse: Gm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 3000000€

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Schima

Tel.: +43 676 340 1449

E-Mail: martin.schima@aon.at