

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



Elisabeth Preissl

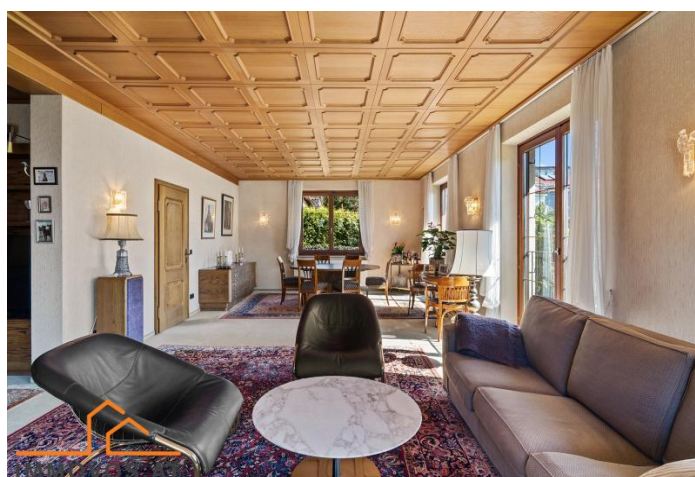
☎ +43 676 / 474 59 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ preissl@immovos.at

Datum: 16. 06. 2026

GROSSZÜGIGE VILLA MIT VIEL PLATZ UND KOMFORT - GARTEN MIT POOL-MÖGLICHKEIT IN RUHELAGE



ÜBERBLICK

Objekt ID:	46527
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Mödling
Ort:	Hinterbrühl
Lage:	Hinterbrühl nahe LKH Außenstelle Mödling
Verkehrsanbindung:	Bus Linien 264, 265, Bhf. Mödling

KOSTEN

Preis:	€ 1.579.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 220,00
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 220,00
Provision:	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	340,00 m ²
Nutzfläche ca.:	630,00 m ²

Ein wunderbares Zuhause mit Garten für eine richtig große Familie:
Sonnige Lage in ruhiger Sackgasse in gepflegter Gartensiedlung in Hinterbrühl

Von einem heimischen Baufachmann in Massivbauweise für seine Familie in den 1980ern errichtet, bietet das Haus einer mehrköpfigen Familie viel Raum für Spiel & Spaß oder eine Wohn-Büro-Kombination etc. Die Raum-Reserven sind eine Projektionsfläche für Fitness, platzintensive Hobbys oder ein toller Bereich für die Kinder.

Die Wohnfläche gesamt beträgt ca. 340 m², die Nutzfläche gesamt beträgt ca. 630 m² inkl. Garage u. Gartenstauraum.

Das leicht gegliederte, aber größtenteils ebene Grundstück mit dem Gebäude nach Süden ausgerichtet besitzt eine Gesamtfläche lt. Grundbuchstand von ca. 1.005 m². Ausreichend Platz für Ihren Pool !

Grundstücksfl. ca.:	1.005,00 m ²
Balkon Fl. ca.:	10,00 m ²
Terrassenfläche ca.:	33,00 m ²
Kellerfläche ca:	158,00 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Baujahr:	1981
Zimmer:	7
Geschosse:	3
Stellplätze Garage:	2
Anzahl Terrassen:	1
Anzahl Balkone:	2
Bäder:	3
Anzahl WCs:	3
Alter:	Neubau
Heizung:	Zentralheizung Fussboden
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	158,6 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	2,01
Boden:	Teppich
Boden:	Fliesen
Boden:	Stein

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Garage	✓
Teilmöbliert	✓
Keller	✓
Sauna	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Wellnessbereich	✓
Isolierfenster	✓
Miniküche	✓
Gartennutzung	✓
Kamin	✓

Die funktionale Trennung der Bereiche in den einzelnen Etagen erlaubt eine optimale Nutzung:

+ Erdgeschoß mit zentralem offenem Eingangsbereich mit Küche/Wohnraum, Einlieger-Bereich, Büro, Garderobe u. Gäste-WC
 + Vom Wohn-Salon u. dem zentralen Entree betritt man die sonnige Südwest-Terrasse mit modernem Keramik-Belag von rd. 33 m² mit einem bewilligten einsatzbereiten Kamin sowie einer elektrisch bedienbaren Markise für die Beschattung im Sommer.
 + Einen Halbstock seitlich über die zentrale Stiege erreichbar liegt der Elternbereich mit Vorraum/Schrankverbau mit 2. begehbarem Schrankraum, geräumigem Schlafzimmer von ca. 18 m² u. großzügigem Bad mit Wanne/Dusche sowie extra WC (mit 2. sep. Zugang)

Im Dachgeschoß stehen schon jetzt 2 Kinderzimmer u. ein großzügiges Bad mit Wanne u. Dusche sowie WC zur Verfügung. Eine nicht mehr ausgebaute Fläche nebenan mit ca. 88 m² kann nach Wunsch gestaltet werden. Hier haben locker 3 weitere Kinderzimmer + Bad Platz. Zusätzlicher Stauraum im Dachboden von ca. 69 m² lt. Plan.

Die DG-Ebene weist Dachschrägen auf, die durch die Raumhöhe trotzdem eine angenehme Nutzung gewährleisten. Raumhöhe im Wohnbereich im EG von ca. 2,8 m lt. Plan.

Der Wohnkeller bietet alle nötigen Einrichtungen für einen geregelten Familien-Alltag:
 + Heizraum mit älterem Viessmann Gas-Kessel
 + nebenan einen ca. 20 m² großen ungenutzten Raum, der ursprünglich als Sauna konzipiert war
 + Eine Entsalzungsanlage sorgt für weiches Wasser.
 + kühler Lebensmittel-Lagerraum an der Nordseite (weiterer Abstellraum unter der Treppe)
 + nebenan der Wirtschaftsraum mit Gefriertruhe, Waschküche + Trockenraum

Im Hauskeller bietet der Bereich unter dem Wohnraum mit ebenfalls 63 m² und Tageslicht durch 2 Fenster zur Südseite in den Garten eine Spielwiese für die Wünsche der Käufer:

Ob Wellness- u/o Fitness-Raum, Spielwiese für die Kinder oder ein tolles Heimkino – hier ist den Wünschen der Käufer kein Limit gesetzt.

Es gibt mehrere Abstellräume (u.a. eine abgetrennte Speis direkt in der Küche).

Die Garage im Halbstock unterhalb erreicht man über die Werkstatt des Hausbesitzers.
Dort haben 2 PKWs Platz, automatisches zeitgemäßes Sektionaltor.

Unterhalb der ein Dreieck bildenden Terrasse gibt es ausreichend Stauraum für die Technik eines Pools.
Derzeit werden dort die Gartengeräte u. der Rasenmäher verstaut.
Hier könnte man ein Tor anbringen u. die Pool-Technik geschützt u. unsichtbar verbergen.

Heizung mittels Gaskessel von Viessmann. Die vorhandene Fußbodenheizung unter den stets gut temperierten Natursteinböden sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Der Garten wurde mit immergrünen Hecken als Sichtschutz bepflanzt, er ist pflegeleicht gestaltet worden.

Der Zugang in den Garten ist direkt beim Gebäude-Eingang sowie über ein weiteres Gartentor möglich.
Auf dem gepflasterten Vorplatz haben noch 3 PKWs locker Platz.

In der Sackgasse ohne jeden Durchzugsverkehr können Besucher bestens entlang der Gasse parken.

Auf der sonnigen Fläche im Garten vor dem Gebäude lässt sich ein z.B. 3 x 8 m Pool verwirklichen.
Ein Schacht ist im Nahbereich vorhanden.

Die Pläne aus dem Bauakt wurden mit den aktuellen Raumnutzungen gekennzeichnet, um die Übersicht für Interessenten zu vereinfachen. Die nicht genutzten Flächen sind als „Reserve“ gekennzeichnet.

Die Übernahme bestehender Einbauten wäre auf Wunsch möglich.

Die laufenden Kosten für die öffentlich Abgaben (Gemeinde, Wasser, Abwasser, Entsorger-Geb.) belaufen sich auf ca. EUR 220,-- pro Monat. Die Kosten für den Energiebezug betragen ca. EUR 700,-- p.M.

Die Gemeinde im Nahbereich der Metropole Wien mit rd. 4.000 Einwohnern bietet eine ideale Kombination aus guter Infrastruktur und ländlichem Charakter mit vielen Grünflächen in beliebter Wienerwaldlage u. rascher Anbindung an die Stadt - ca. 20 min. benötigt

man bis zur Wiener Südgrenze über die A21 Ausfahrt Gießhübl.

Wenige Minuten mit dem Rad oder PKW von der Liegenschaft entfernt befindet sich das Zentrum der Gemeinde, die über 2 Kindergärten, einen Hort sowie eine Kinderkrippe verfügt. Weiters Volksschule, Musik- und Mittelschule.

Den Bahnhof Mödling erreicht man mit der Bus der VOR-Linie 264 in ca. 15 min., Regelfahrplan.

Im Ortszentrum stehen die üblichen Einkaufsmöglichkeiten mit mehreren Supermärkten zur Verfügung.

Bekannt ist Hinterbrühl u.a. für die Seegrotte als Ausflugsziel oder die Höldrüchsmühle, weitere Gastronomie-Angebote durch mehrere Restaurants oder Heurigen sowie Hotelbetriebe.

Begehrter Verkaufspreis: VB EUR 1.579.000,-- zzgl. 3 % Vermittlungshonorar + 20 % USt. (3,6 % brutto) sowie übliche Kaufnebenkosten, freie Wahl des Vertrags-Errichters bzw. Treuhänders

Wenn Sie Ihrer Familie ein großzügiges Domizil mit viel Platz und Potential in wirklich ruhiger Lage bieten möchten, ist diese Liegenschaft wie für Sie gemacht !

Ihr Kontakt für weitere Details: Elisabeth Preissl, Tel. 0676 474 59 29, oder per email unter: zeiler@immovos.at

Bei Anfragen benötigen wir ausnahmslos Ihre kompletten Kontaktdaten!

Für KonsumentInnen gilt:

Durch das Inkrafttreten des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetzes (FAGG/VRUG) können wir Ihnen erst nach Ihrer Zustimmung zum Verzicht auf die darin festgelegte 14-tägige Rücktrittsfrist bzw. Ihre Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen, die Detailunterlagen zu diesem unverbindlichen Immobilienangebot mit Adresse zusenden.

Daher erhalten Sie vorab eine gesonderte Nachricht mit allen Informationen zum FAGG, in der Sie uns diese Zustimmung erteilen können.

Erst nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die gewünschten Informationen zu diesem Angebot bzw. geben wir Ihnen die Adresse bekannt, bitte um Verständnis!

Es entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten durch Ihre erteilte Zustimmung, unser Anspruch auf die vereinbarte Vermittlungsprovision entsteht erst bei einem von uns erfolgreich vermittelten Geschäftsabschluss bzw. bei dessen Rechtswirksamkeit.

