

**| DACHTERRASSE | DACHGESCHOSSWOHNUNG | 3  
TERRASSEN | INNOVATIVE PLANUNG | EXKLUSIVER  
NEUBAU**



**Objektnummer: 1139494**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	2,90 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A++ 40,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,75
Kaufpreis:	1.189.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Meralda Beljur**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12







## ÜBERSICHT - DACHGESCHOSS

TOP 9	
DG /4 - Zimmer	
Wohnfläche	114,45m <sup>2</sup>
Balkon	53,43m <sup>2</sup>
Dachterrasse	31,66m <sup>2</sup>
1 Stellplatz in der Tiefgarage	

TOP 10	
DG/4 - Zimmer	
Wohnfläche	116,77m <sup>2</sup>
Balkon	53,43m <sup>2</sup>
Dachterrasse	32,44m <sup>2</sup>
1 Stellplatz in der Tiefgarage	



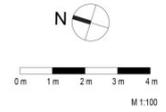
## TOP 10

### DACHGESCHOSS

Wohnfläche	116,77m <sup>2</sup>
Balkon	53,43m <sup>2</sup>
Dachterrasse	32,44m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	1,80m <sup>2</sup> - 2,90m <sup>2</sup>
1 Stellplatz	
Raumhöhe	2,65m

### Legende

- Parkett
- Fliesen
- Terrassendielen



Änderungen aus technischen oder rechtlichen Gründen vorbehalten. Unverbindlicher Möblierungsvorschlag! Ausstattung lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung  
HINTERBRÜHL HILLS - HAUS 1

## TIEFGARAGE

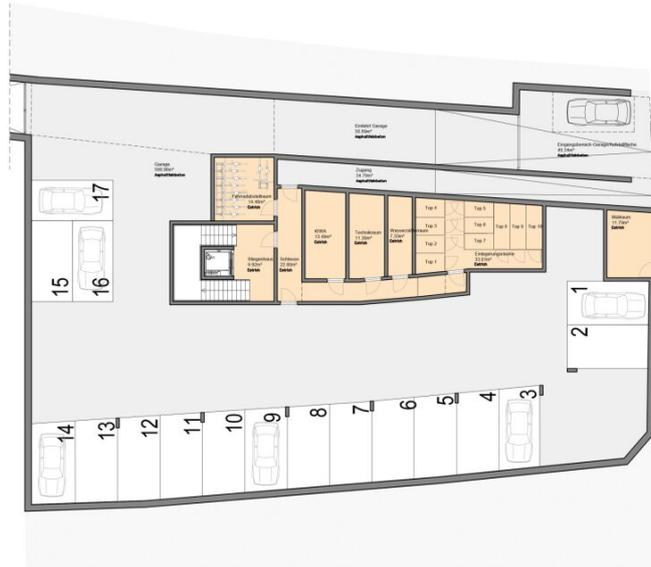
### 1. UNTERGESCHOSS

Garage	599,96m <sup>2</sup>
Fahrradabstellraum	14,46m <sup>2</sup>
KIWA	13,49m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	33,01m <sup>2</sup>
Müllraum	11,79m <sup>2</sup>

- insg. 17 PKW - Stellplätze
- für jede Wohnung ist ein Einlagerungsraum im Untergeschoss vorhanden.
- zwei Fahrradabstellplatz pro Wohnung

#### Legende

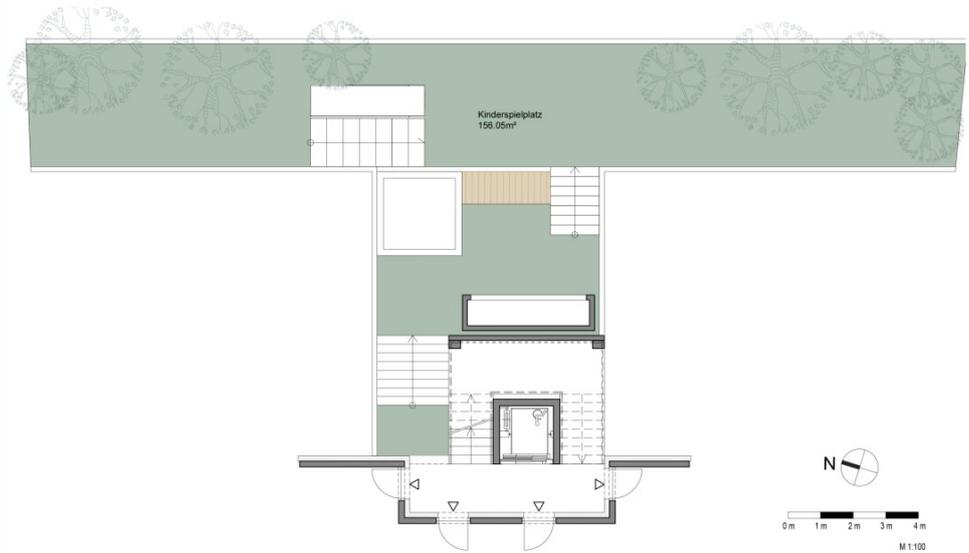
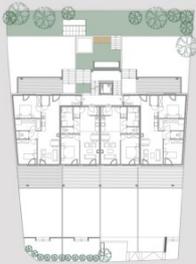
- Nebenräume
- Garage



Änderungen aus technischen oder rechtlichen Gründen vorbehalten. Unverbindlicher Möblierungsvorschlag! Ausstattung lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

ERDGESCHOSS

Kinderspielplatz 156,05m<sup>2</sup>



Änderungen aus technischen oder rechtlichen Gründen vorbehalten. Unverbindlicher Möblierungsvorschlag! Ausstattung lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

# Objektbeschreibung

## Tradition trifft auf Eleganz

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Villengegend. Mitten im Grünen und doch ganz stadtnah bietet Ihnen dieses Projekt zwei moderne Villen (A, B) mit 13 hochwertigen Eigentumswohnungen zwischen 49 und 133 m<sup>2</sup> und eine einzigartiges Luxusdomizil (Villa C) mit über 1000 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Vorstellungen und Wünsche an das perfekte Zuhause sind so unterschiedlich wie die Menschen selbst. Für alle Individualisten, die daher auch beim Wohnen nicht auf eine persönliche Note verzichten wollen, bietet dieses architektonisch anspruchsvolle Projekt Hinterbrühl Hills das ideale Wohnungsangebot.

Die perfekte Hanglage bietet einen herrlichen Blick auf die umliegende Hügellandschaft und eine beeindruckende Fernsicht bei gleichzeitiger Uneinsichtigkeit der Wohnungen. Höchste Qualität definiert sich hier über die ansprechende Architektur, die nachhaltige Bauweise und die hochwertige Ausstattung.

## Individuelles Wohngefühl

Es stehen Ihnen zwei moderne Villen (A, B) mit 13 hochwertigen Eigentumswohnungen zwischen 49 und 133 m<sup>2</sup> zur Wahl. Die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück sowie die sorgfältige Gestaltung des Freiraumes (Wege, Beleuchtung und Niveausprünge) erlauben es, die Freiflächen den einzelnen Wohnungen direkt zuzuordnen und sie gärtnerisch übergreifend auszugestalten. Jede Wohnung verfügt über einen unverbaubaren Ausblick in die umliegende Landschaft.

Über die Tiefgarage gelangen sie mit dem Aufzug barrierefrei in Ihre Wohnung, Komfort ist hier GROSS geschrieben.

## FACTS & FIGURES

- 2 Villen mit 13 exklusiven Eigentumswohnungen (Villa A, B)
- Eigentumswohnungen zwischen 49 und 133 m<sup>2</sup>
- Baubeginn erfolgt
- Fertigstellung Winter 2024

- 23 Garagenstellplätze - EUR 30.000,--
- 270 Grad unvergleichbarer Panorama Blick
- Gärten, Terrassen und Dachterrassen zwischen 50 und 309 m<sup>2</sup>
- Allgemeiner Wellnessbereich (BIO-SAUNA )
- Allgemeiner modernisierter Weinkeller

### **Wohlfühlen, ganz individuell.**

Geschmäcker sind bekanntlich verschieden, doch wenn es um Qualität geht, sind wir uns hoffentlich einig: nur das Beste. Deshalb bieten wir Ihnen gemeinsam mit ausgesuchten Markenherstellern nicht nur eine hochwertige Grundausstattung, sondern auch eine Vielzahl an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Angefangen vom Parkett bis hin zu den Wandfarben und vieles mehr. Funktionalität und Design finden hier Ihre schönste Entsprechung. Mit dem Ziel, Sie, ohne Wenn und Aber mit allen Sinnen zu verwöhnen. Und das jeden Tag aufs Neue.

### **Exquisite Ausstattung**

Klarheit, Stil und Komfort: Diese Elemente stehen bei Hinterbrühl Hills im Vordergrund und machen es zu einem Gebäude voller Charme und Leben.

Die moderne und anspruchsvolle Architektur wird durch die hochwertige Innenausstattung noch einmal unterstrichen. Der ansprechende Eichenparkett verleiht den Innenräumen Haptik und Natürlichkeit. Ausgestattet mit Fußbodenheizung und hochwertigen Sanitäreinrichtungen entsteht Ihr ganz persönliches Wohlfühl-Ambiente.

Je nach Kaufzeitpunkt kann die Innenausstattung sowie der Grundriss im Rahmen der technischen Möglichkeiten an Ihre individuellen Bedürfnisse angepasst werden.

### **VON GRUND AUF HOCHWERTIG**

- Exklusive Luftwärmepumpe für ein gesundes Raumklima
- Massivbauweise
- Sonnenschutz, Video-Gegensprechanlage, Alarmanlage Vorbereitung
- 3-fach isolierte Schallschutzfenster
- Raumweise regulierbare Fußbodenheizung
- Hochwertiges Echtholzparket und Feinsteinzeug
- Gehobene Sanitäreinrichtung
- Optional: Photovoltaikanlage & Elektroanschluss für E-Auto

### **Zwischen Naturidylle und Stadtleben**

Von der naturbelassenen Hügellandschaft bis in die Wiener Innenstadt: Die Lage Ihrer neuen Wohnung lässt das urbane als auch das grüne Herz höherschlagen.

Der Naturpark Göhrenberg, Naturpark Sparbach und die Seegrotte Hinterbrühl zählen zu den beliebtesten Ausflugszielen Umgebung. Sie bieten zahlreiche Möglichkeiten für Naturliebhaber und Spaziergänger. Sonnenanbeter kommen hier ebenso auf ihre Kosten wie Sportbegeisterte oder Familien mit Kindern. Ruder- und Tretboote können ausgeliehen werden, auch Angler können hier ihr Glück versuchen.

Wer in das städtische Gewusel eintauchen möchte, der ist in 25 Minuten in der Wiener Innenstadt.

### **Exklusiv für Sie da.**

Für weitergehende Informationen stehen Ihnen unsere Immobilienexperten gerne jederzeit zur

Verfügung. Nehmen Sie einfach Kontakt mit uns auf und vereinbaren Sie einen persönlichen Termin.

**Baurechtliche Informationen:**

*Die Anschlusskosten und Aufschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten.*

*Benützungsbewilligung, inkludiert*

*Fertigstellungsanzeige, inkludiert*

*Anschlüsse an öffentliche Versorgungsleistungen, Strom, Zu und Abwasser, Telekommunikation  
Aufschließungskosten, inkludiert*

*Flächenwidmung, Bauland Wohngebiet*

*Keine Gefahrenzonen sowie Hochwassermarken*

*Keine Grundabtretungen.*

*Wohnungseigentum*

*Auf das wirtschaftliche Nahverhältnis zur Verkäuferin wird hingewiesen. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Abweichungen von den Plänen und Änderungen sind vorbehalten!*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@decus.at** persönlich zur Verfügung.

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <3.250m

Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.750m  
Universität <9.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <4.000m  
Straßenbahn <5.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap