

**Exclusive Villa mit eigenem Lift im Haus, Pool und  
Grünblick - Neubau Erstbezug**



**Objektnummer: 6115/3334934**

**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gaadnerstraße 44B
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	350,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	3
Garten:	600,00 m²
Keller:	95,00 m²
Heizwärmebedarf:	34,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	10.900,00 €
Kaltmiete (netto)	10.900,00 €
Kaltmiete	10.900,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



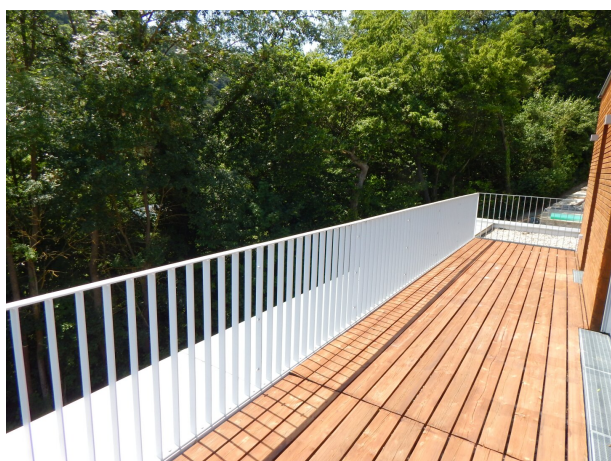
**Ferdinand Stubenvoll**























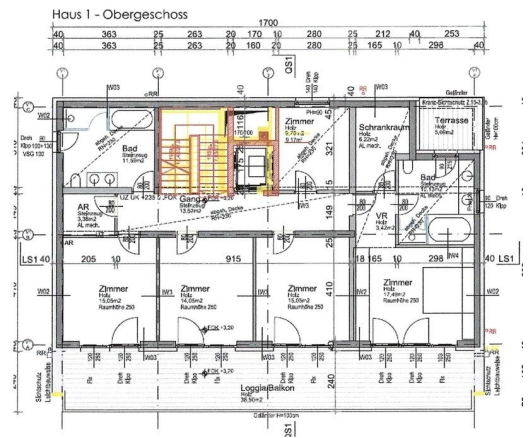
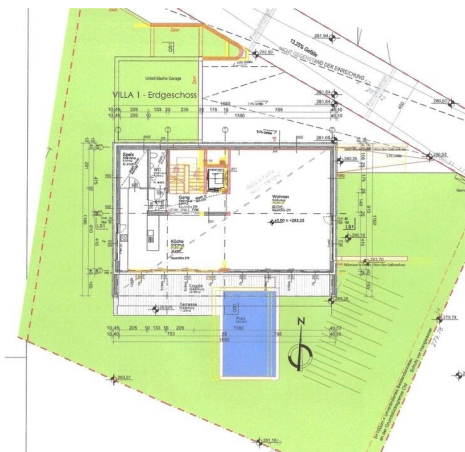




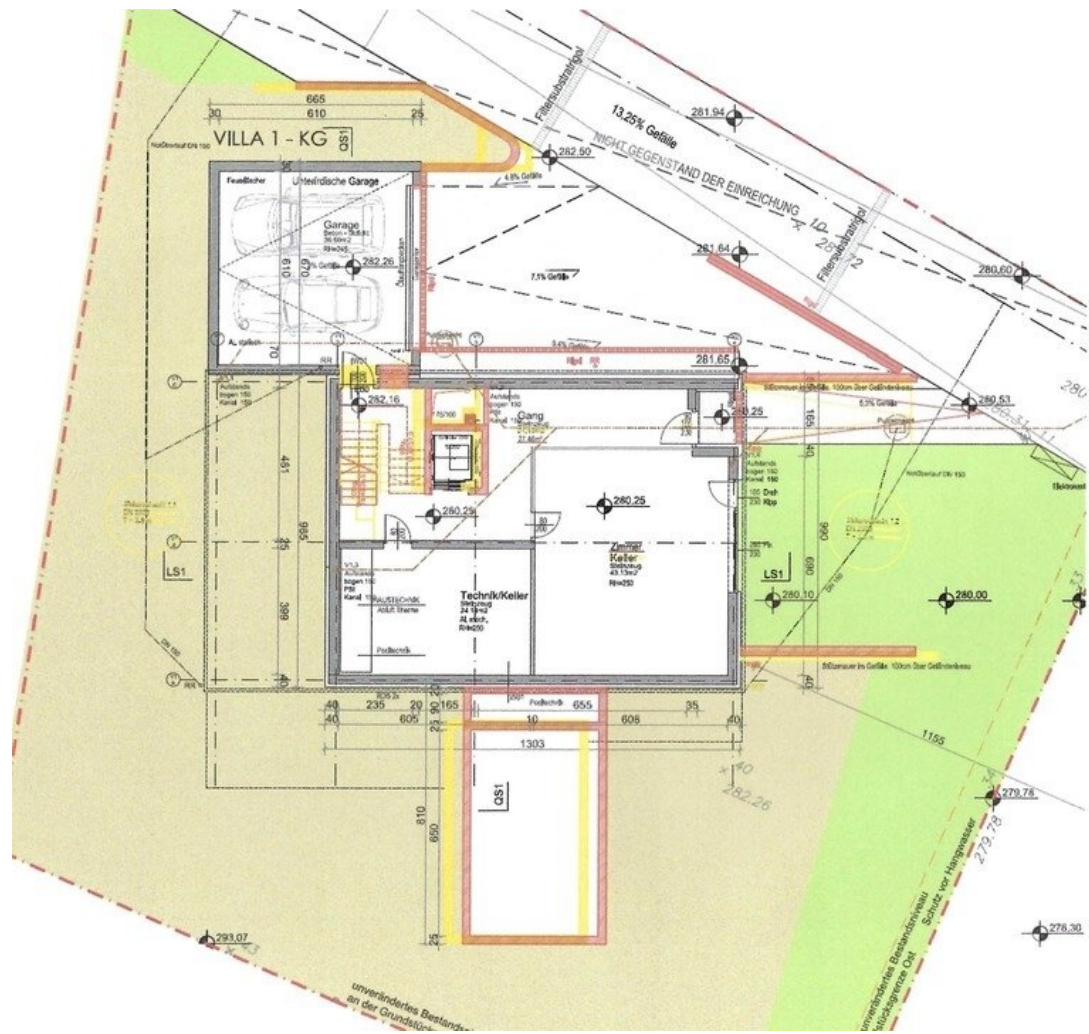


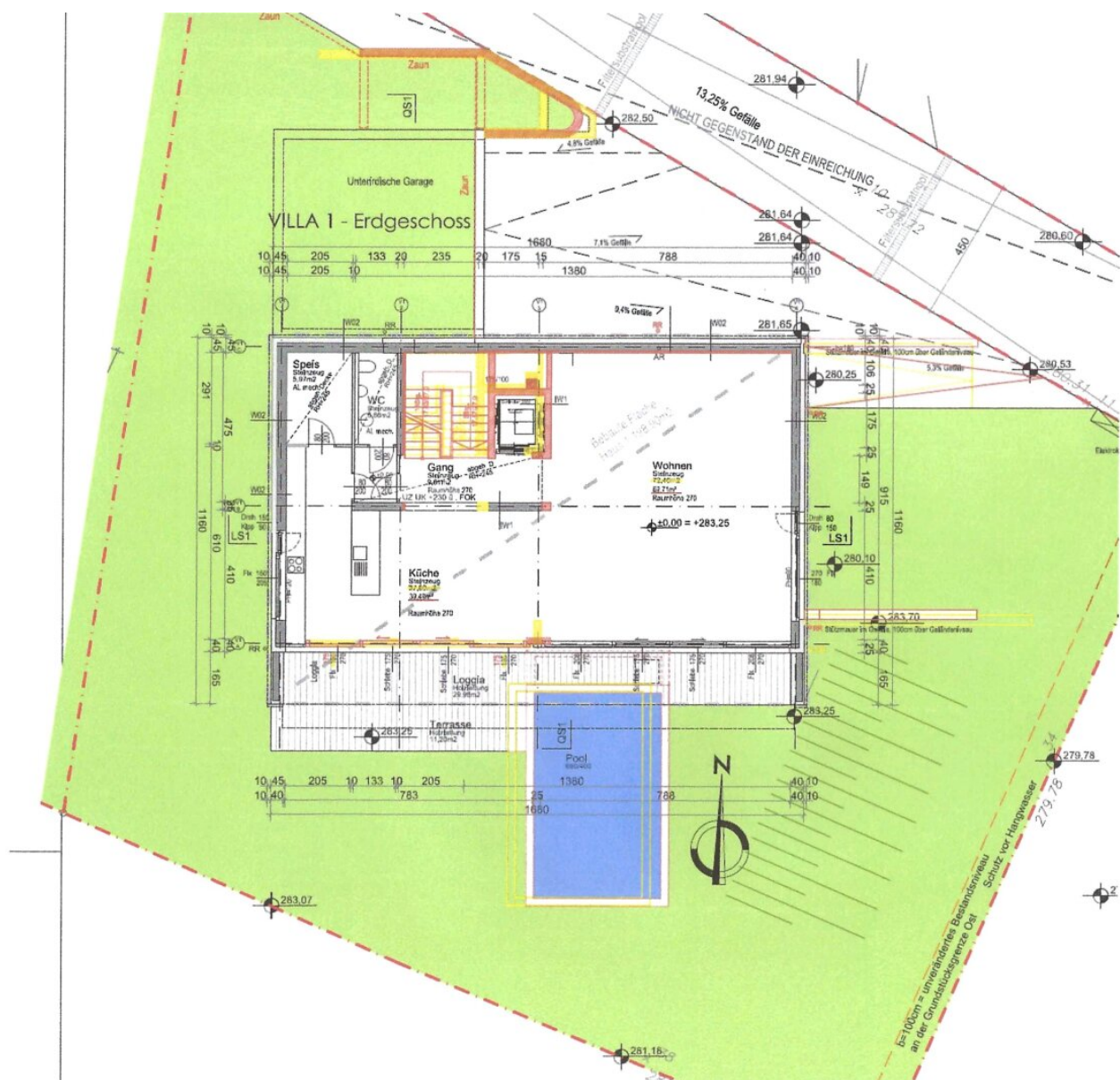




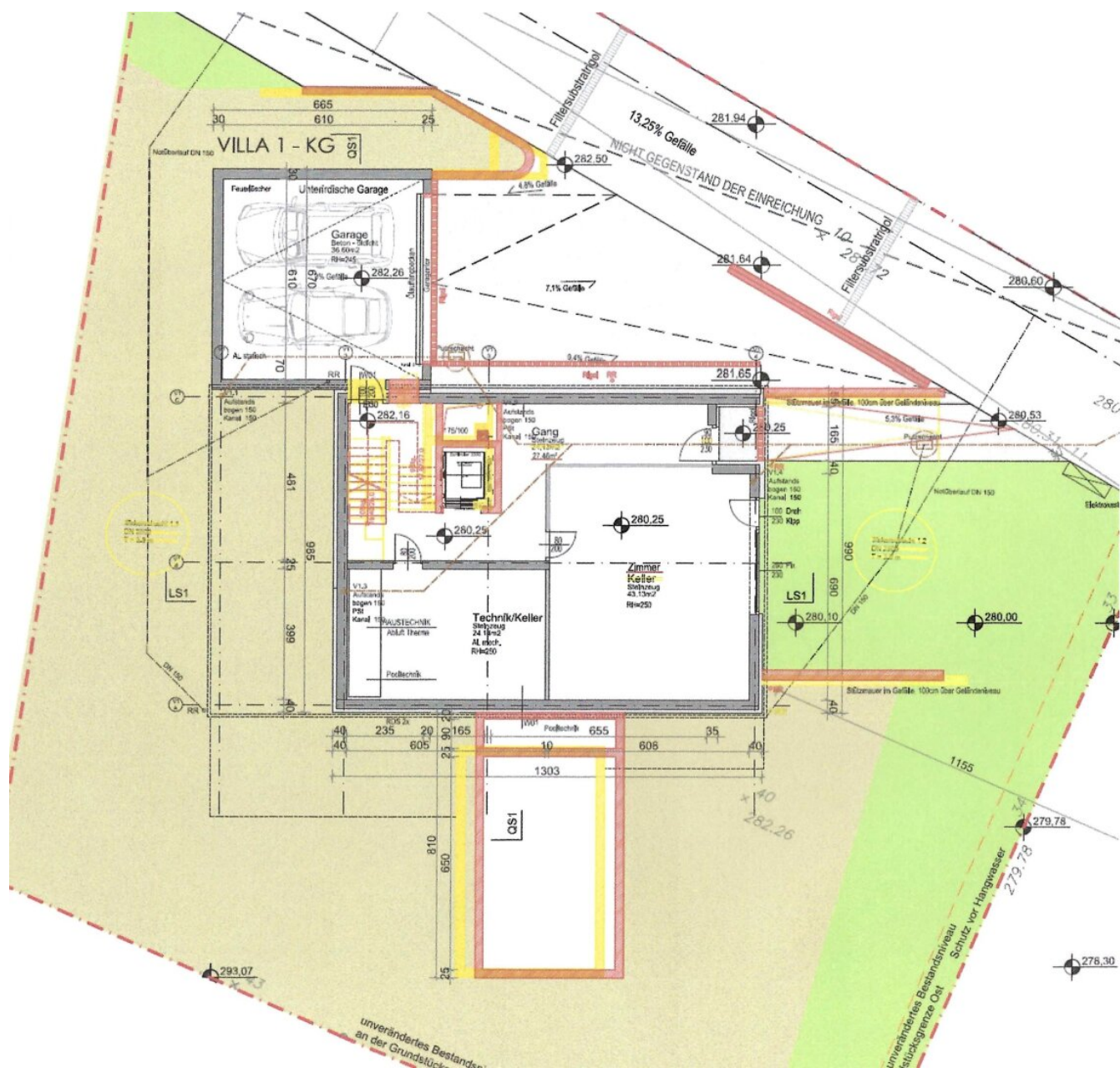




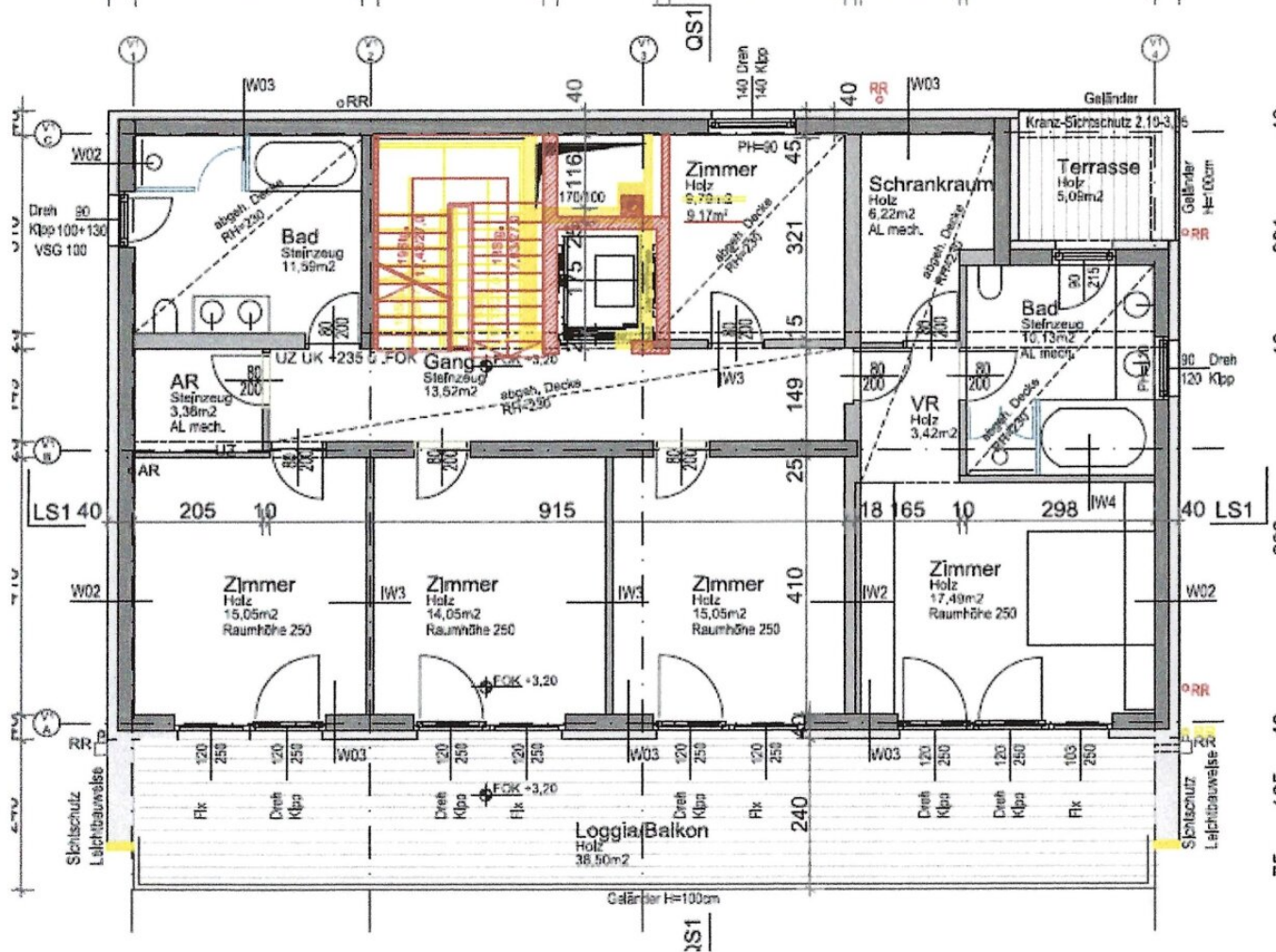








Klass 1 Übergeschlecht											
1700											
40	363	25	263	20	170	10	280	25	212	40	253
40	363	25	263	20	160	20	280	25	165	10	298





Architectural floor plan of a building with dimensions and room labels. The plan includes a staircase, a storage room (Abstellraum), a terrace (Terrasse), and a kitchen area (Küche). Dimensions are provided for various sections and rooms. The plan also shows a railing (Geländer) and a fence (Zaun).

Dimensions (top): 390, 485, 1700, 825, 453, 45.

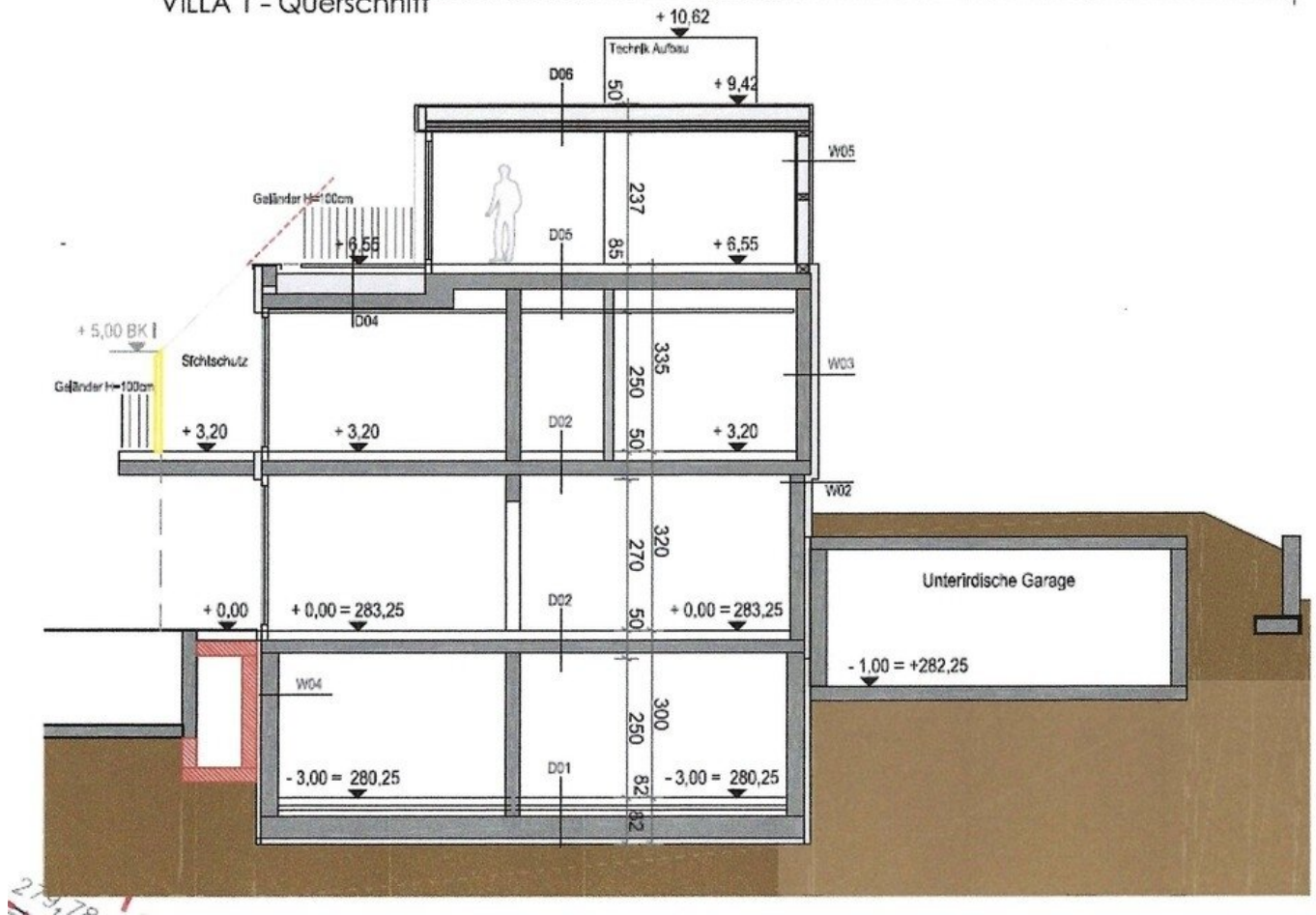
Dimensions (left): 45, 345, 39, 262, 20, 160, 20, 275, 37.

Room labels and dimensions:

- Abstellraum: Holz, 33.55 m<sup>2</sup>, 31.8 m<sup>2</sup>, Raumhöhe 237
- Terrasse: Holz, 38.54 m<sup>2</sup>, 43.55 m<sup>2</sup>
- Küche: 175 x 100
- Staircase: 100 Flx, 237, 100 Dreh, 237 Klapp, 100 Dreh, 237 Klapp
- Other labels: W05, Kles, Fkx 237, Fkx 260, 240, 140, RR, QS1, Geländer H=100cm, FCK +3.35, Geländer H=100, Zaun, Geländer H=100cm, Geländer H=100

LS1

VILLA 1 - Querschnitt





**Legende:****Aufbauten:****W01 Außenwand erdberührend (UG)**

10,0cm	Wärmedämmung
	Abdichtung
30,0cm	Stahlbeton
1,5cm	Innenputz

**W01 Außenwand erdberührend (EG)**

14,0cm	Wärmedämmung
	Abdichtung
30,0cm	Stahlbeton
1,5cm	Innenputz

**W02 Außenwand Stahlbeton**

0,5cm	Dünnputz
14,0cm	Wärmedämmung
25,0cm	Stahlbeton
1,5cm	Innenputz

**W03 Außenwand Ziegel**

0,5cm	Dünnputz
14,0cm	Wärmedämmung
25,0cm	Ziegel
1,5cm	Innenputz

**W04 Außenwand mehrschalig**

25,0cm	Stahlbeton
10,0cm	Wärmedämmung
30,0cm	Stahlbeton
1,5 cm	Innenputz

**W05 Außenwand // Holzbau hinterlüftet**

2,0cm	Lattung
3,0cm	Konterlattung/Hinterlüftung
	Winddichtung
1,5cm	OSB-Platten
20,0cm	Stahlträger dazw.
	Holzunterkonstruktion bzw. WD
1,5cm	OSB-Platten
	Dampfbremse
5,0cm	Installationsebene
1,25cm	2xGK-Platte

**D01 Fußboden erdberührt**

2,0cm	Parkett
7,0cm	Heizestrich
10,0cm	Wärmedämmung
	PE - Folie
10,0cm	Styroporbeton
40,0cm	Stahlbetonplatte
10,0cm	Wärmedämmung
	Rollierung

**D02 Trenndecke**

2,0cm	Parkett
7,0cm	Heizestrich
	PE - Folie
3,0cm	Trittschalldämmplatten
5,0cm	Granulat
22,0/26,0cm	Stahlbetonplatte
9,5/7,5cm	Installationsebene
1,25cm	Gipskartonplatte

**D03 Trenndecke zur Garage**

2,0cm	Parkett
7,0cm	Heizestrich
	PE - Folie
3,0cm	Trittschalldämmplatten
5,0cm	Granulat
22,0cm	Stahlbetonplatte
10,0cm	Wärmedämmung
20,0cm	Stahlbetonplatte

**D04 Terrassendach**

	Holzbelag
5,0 cm	Kies
	Abdichtung
20-36,0cm	Wärmedämmung
	Dampfbremse
26,0cm	Stahlbetonplatte im Gefälle
1,0cm	Gipsspachtelung

**D05 Boden Dachgeschoss**

2,0cm	Parkett
7,0cm	Heizestrich
	PE - Folie
3,0cm	Trittschalldämmplatten
5,0cm	Granulat
26,0cm	Stahlbetonplatte
33,5cm	Installationsebene
1,25cm	Gipskartonplatte

**D06 Decke Leichtbau**

	Abdichtung
14-24,0cm	Wärmedämmung
16,0cm	Brettspertholz
3,5cm	Installationsebene
1,25cm	Gipskartonplatte

**W1 Innenwand Beton**

1,5 cm	Innenputz
22,0 cm	Stahlbetonwand
1,5 cm	Innenputz

**W4 Leichtbauwand 10cm**

1,25cm	Gipskarton
7,5cm	Ständerwand
1,25cm	Gipskarton

**W5 KLH**

20,0cm	Kreuzlagenholz
--------	----------------

## Objektbeschreibung

Exclusive Villa mit eigenem Lift im Haus, Pool und Grünblick - Neubau Erstbezug

EG - ca. 130 m<sup>2</sup> - Raumhöhe 2,70 m:

Großes Wohnzimmer mit offener Küche mit Zugängen zur Terrasse, Grünfläche und Pool (650 x 400) - WC mit Handwaschbecken - Abstellraum/Speis - Liftstation

OG ca. 120 m<sup>2</sup> - Raumhöhe 2,50 m:

Master Bedroom mit eigenem Badezimmer mit Zugang zu einer kleinen Terrasse (Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch, WC, Fenster und Terrassentüre), Zugang zur Terrasse und Schrankraum - 4 weitere Zimmer (3 davon mit Zugang zur Terrasse) - Badezimmer (Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch, WC, Fenster) - Abstellraum - Liftstation

DG ca. 32 m<sup>2</sup> - Raumhöhe 2,37 m:

Heller großer Raum mit Ausgängen zur Terrasse - Liftstation

Keller ca. 95 m<sup>2</sup> - Raumhöhe 2,50 m:

Eingangsbereich - großer Raum mit Zugang zur Grünfläche - Technikraum - Zugang zur Doppelgarage (36 m<sup>2</sup>) - Liftstation

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen, wie zB Klimaanlage - Fußbodenheizung - E-Rollläden - Lift - Pool (650 x 400) - hochwertige Bodenbeläge - Doppelgarage ( 36 m<sup>2</sup>) usw.

Die Marktgemeinde Hinterbrühl, liegt eingebettet in der lieblichen Wienerwald-Landschaft.

Weltbekannt ist Hinterbrühl nicht nur als Kurort sondern auch wegen Sehenswürdigkeiten wie der Seegrotte,

dem Naturpark Sparbach und der Höldrichsmühle.

Die Schönheit des Ortes zog nicht umsonst schon Künstler wie Ludwig van Beethoven, Franz Schubert, Richard Wagner oder Ferdinand Raimund in ihren Bann. Bis heute lassen sich hier



wunderbare Ausflüge mit Kindern oder naturnahe Auszeiten und Kurzurlaube verbringen.

Die Seegrotte ist Europas größter unterirdischer See und gilt als Natur-Denkmal. Ein Muss für Familien ist ein Besuch im Naturpark Sparbach. Er wurde 1962 eröffnet und ist damit der erste Naturpark Österreichs. Das weitläufige Gelände begrüßt seine Gäste mit alten Baumriesen und romantischen Ruinen, schönen Wanderwegen und tollem Abenteuerspielplatz.

Für nähere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940 zur Verfügung.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <900m  
Apotheke <1.975m  
Klinik <3.975m  
Krankenhaus <2.450m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <1.100m  
Höhere Schule <4.350m  
Universität <7.975m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <1.450m  
Einkaufszentrum <4.900m

#### **Sonstige**

Bank <1.300m  
Geldautomat <1.300m  
Post <1.275m  
Polizei <1.150m

#### **Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <8.150m  
Bahnhof <4.850m

Straßenbahn <6.475m

Autobahnanschluss <2.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap