

**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 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	3
Garten:	600,00 m ²
Keller:	95,00 m ²
Heizwärmebedarf:	34,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	10.900,00 €
Kaltmiete (netto)	10.900,00 €
Kaltmiete	10.900,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

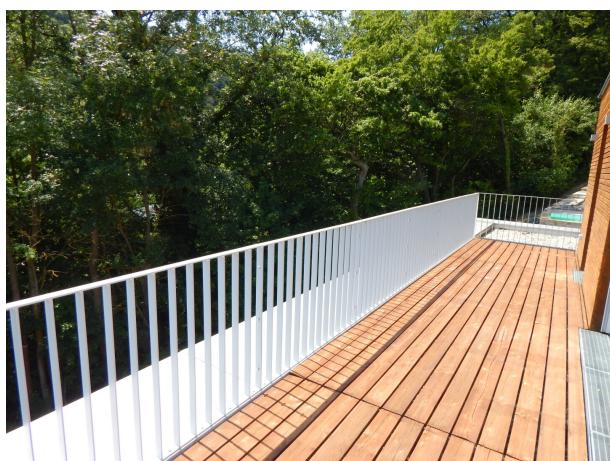
Ihr Ansprechpartner

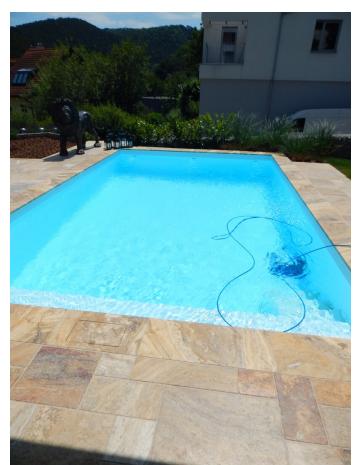


Ferdinand Stubenvoll









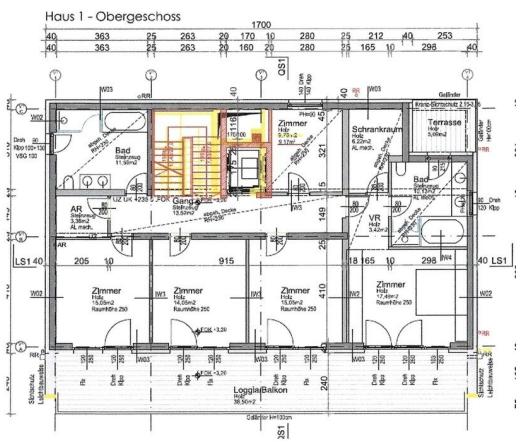
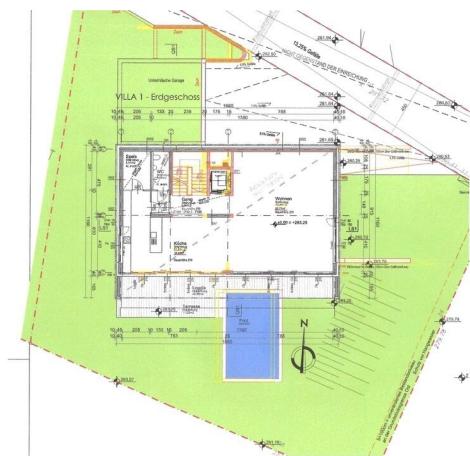


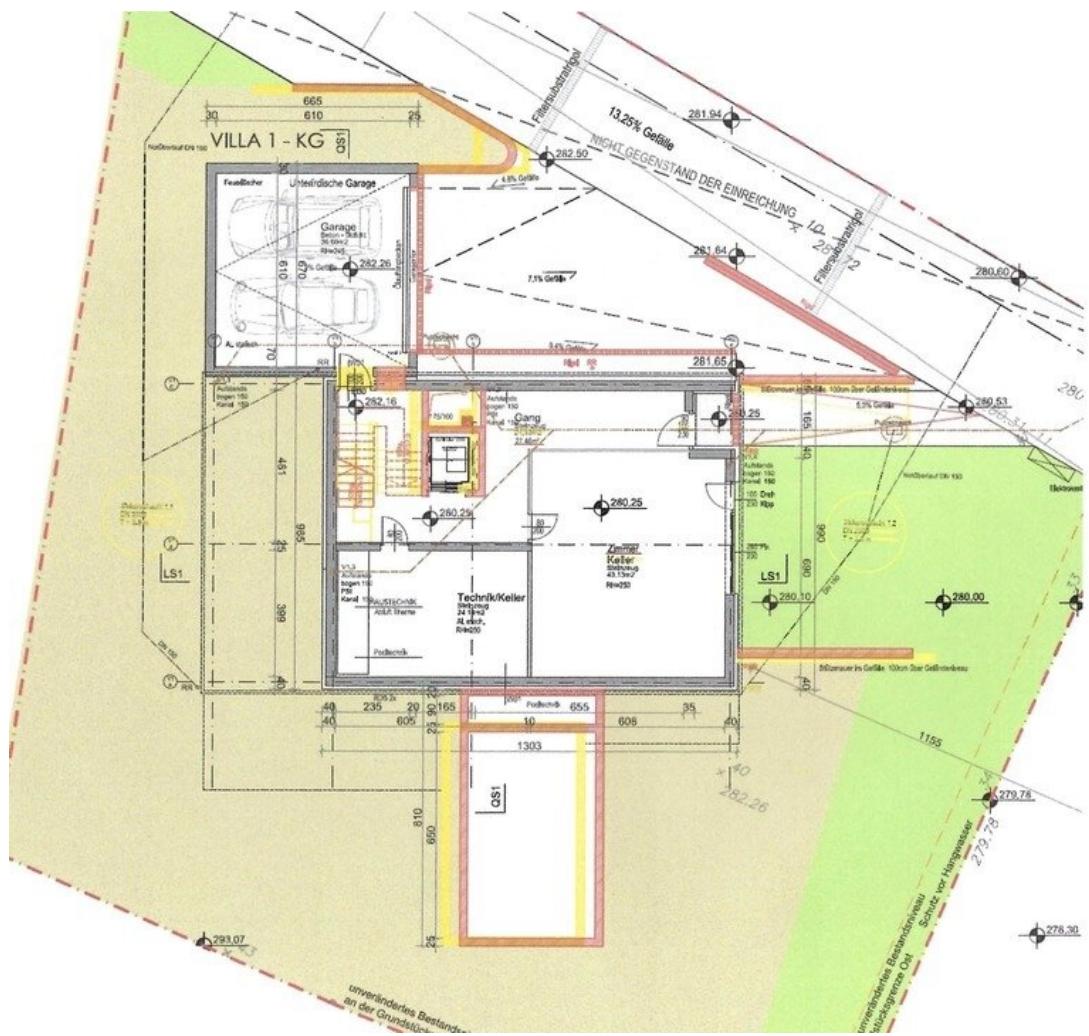


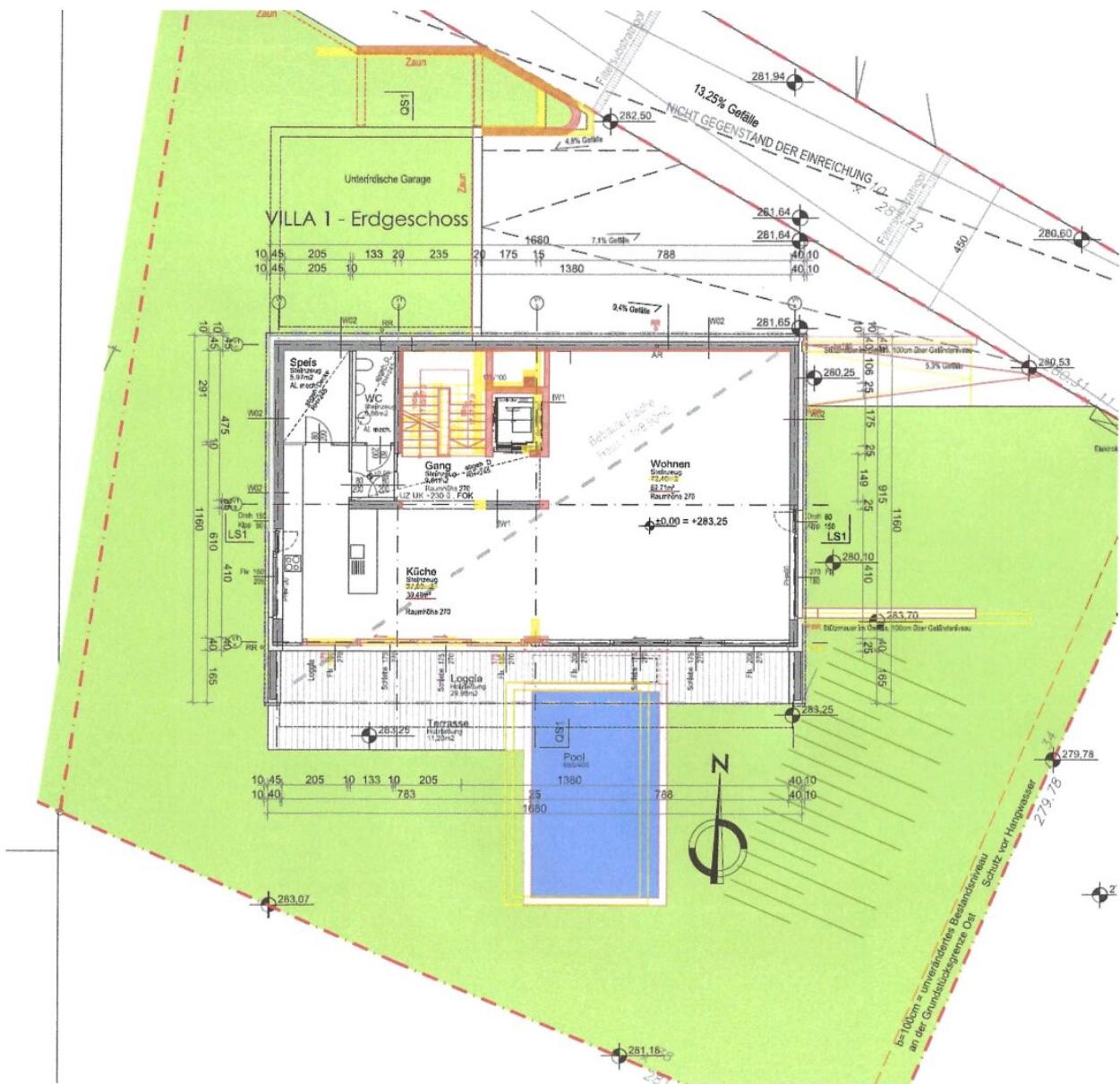


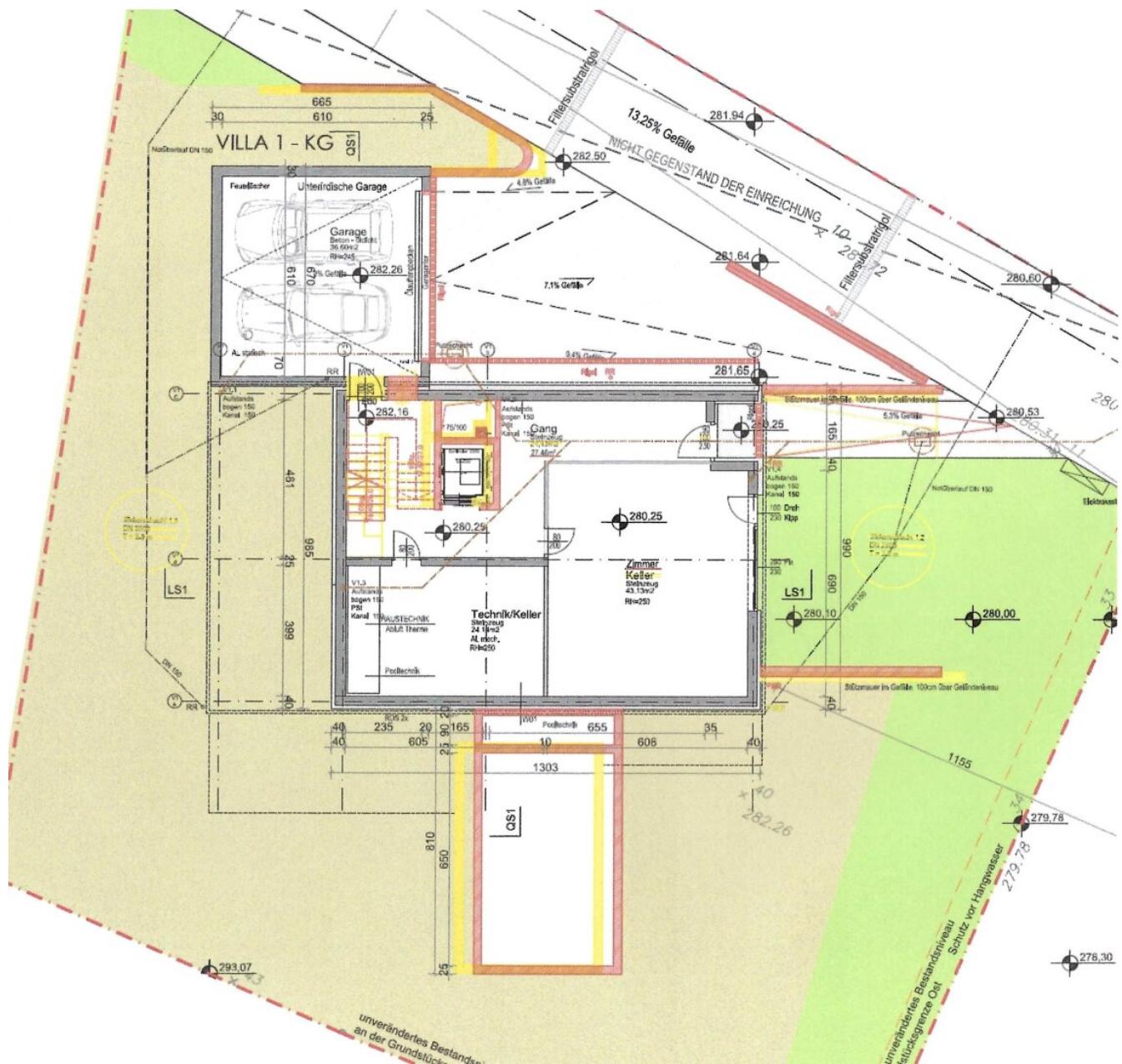




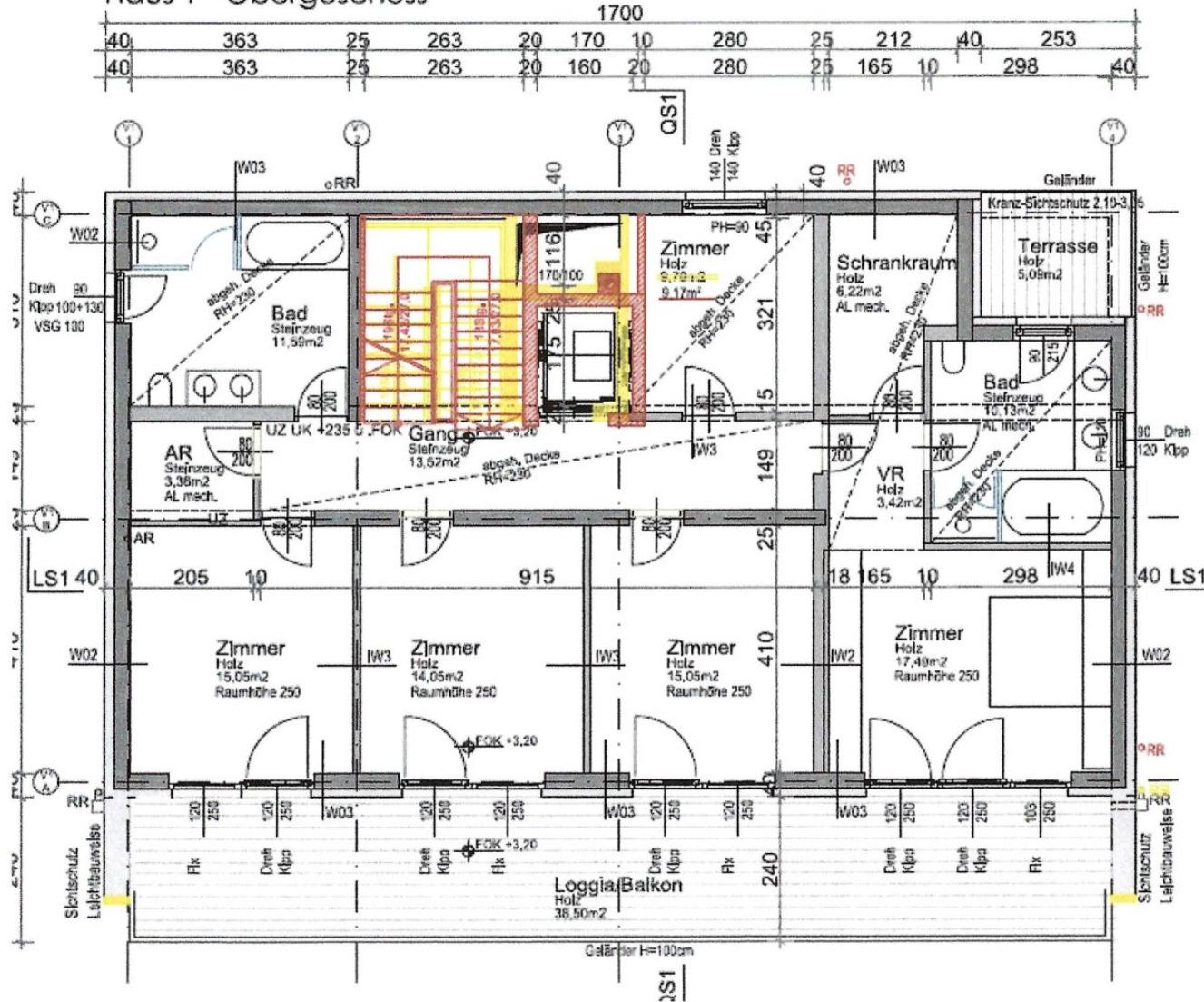




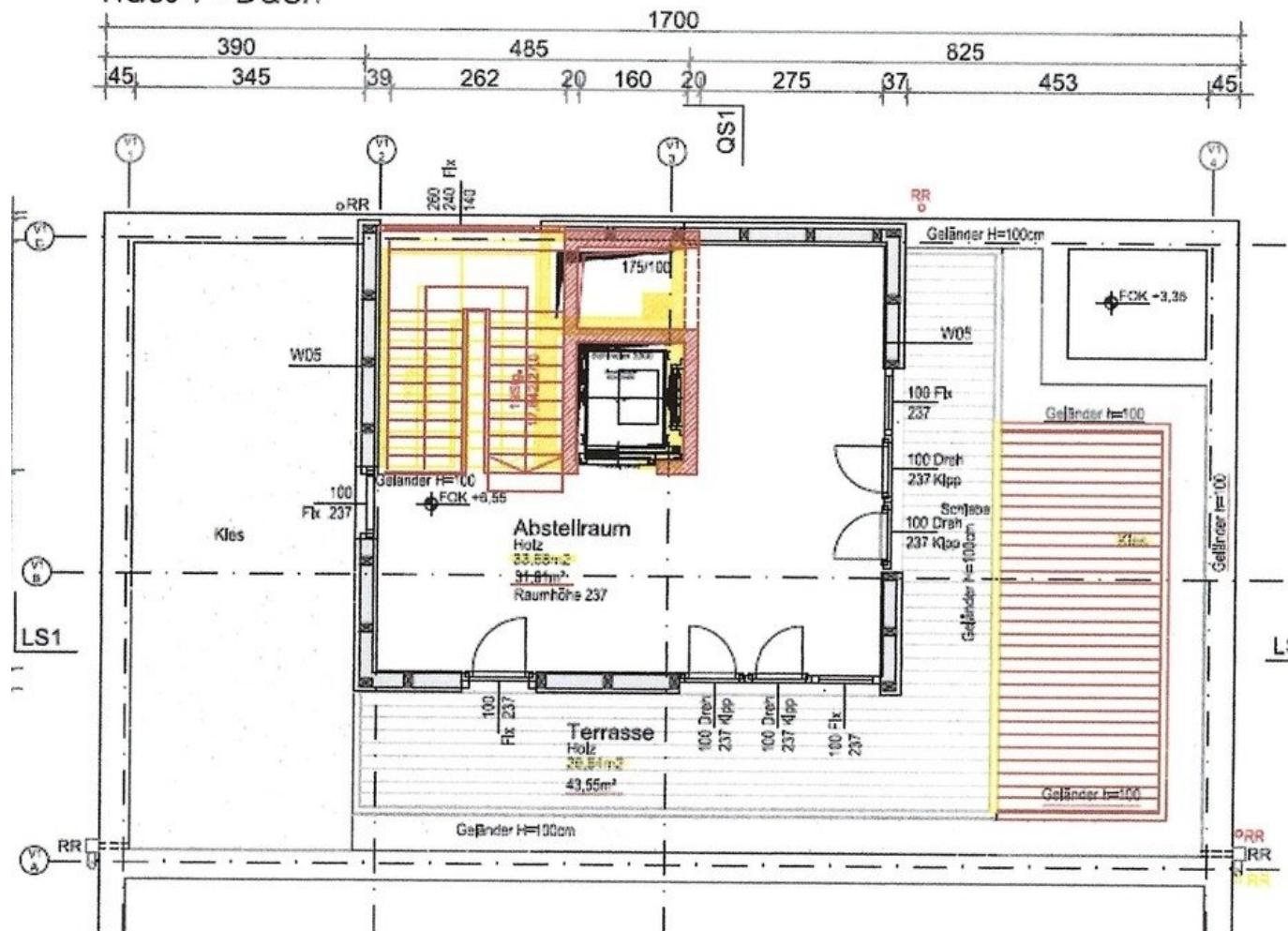




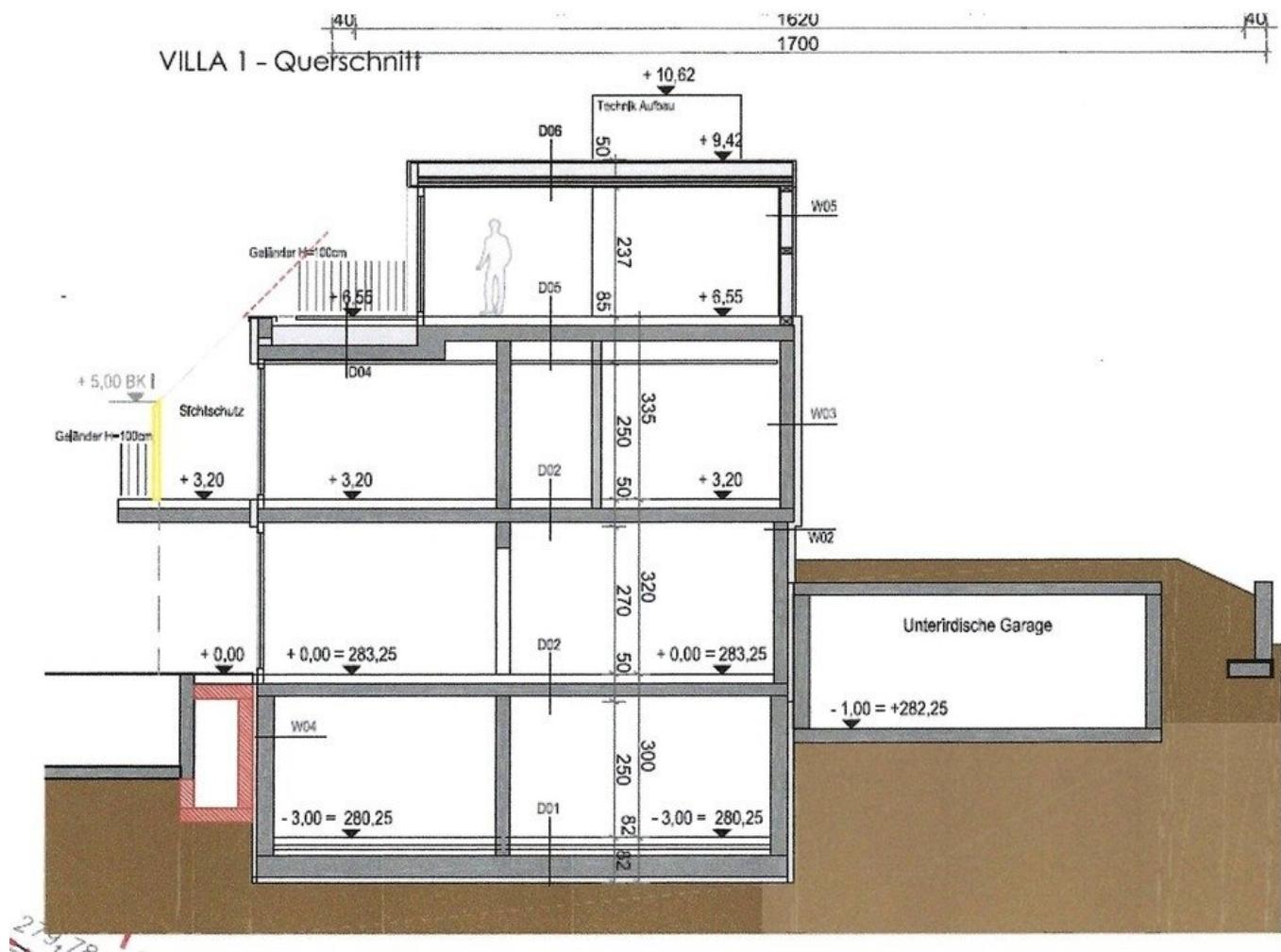
Haus 1 - Obergeschoss



Haus 1 - Dach



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
1,5cm	Innenputz

W05 Aussenwand // Holzbau hinterlüftet

2,0cm	Lattung
3,0cm	Kontrollattung/Hinterlüftung
	Windabdichtung
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

5,0 cm	Holzbelag
	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

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

W11 Innenwand Beton

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

W14 Leichtbauwand 10cm

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

W15 KLH

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

Objektbeschreibung

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

EG - ca. 130 m² - 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 m² - Raumhöhe 2,50 m:

Master Bedroom mit eigenen 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 m² - Raumhöhe 2,37 m:

Heller großer Raum mit Ausgängen zur Terrasse - Liftstation

Keller ca. 95 m² - Raumhöhe 2,50 m:

Eingangsbereich - großer Raum mit Zugang zur Grünfläche - Technikraum - Zugang zur Doppelgarage (36 m²) - Liftstation

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen, wie zB Klimaanlage - Fußbodenheizung - E-Rollläden - Lift - Pool (650 x 400) - hochwertige Bodenbeläge - Doppelgarage (36 m²) 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 Doppelmauers – 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