

**Traumvilla in Hinterbrühl: 9 Zimmer, Balkon, Terrasse – Ihr
neues Zuhause wartet!**



ImmobilienRothbart

Objektnummer: 4808

Eine Immobilie von RKR diewohnmakler OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gadner Straße 53
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	376,32 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	154,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,36

Ihr Ansprechpartner



akad. Immobilienmanager Ing. Peter Rothbart

Immobilien Rothbart GmbH
Koloman-Wallisch-Platz 4
8600 Bruck an der Mur

H 06607286706

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





ImmobilienRothbart



ImmobilienRothbart



ImmobilienRothbart





ImmobilienRothbart



ImmobilienRothbart



ImmobilienRothbart









ImmobilienRothbart



ImmobilienRothbart



ImmobilienRothbart



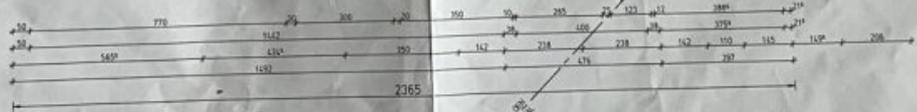
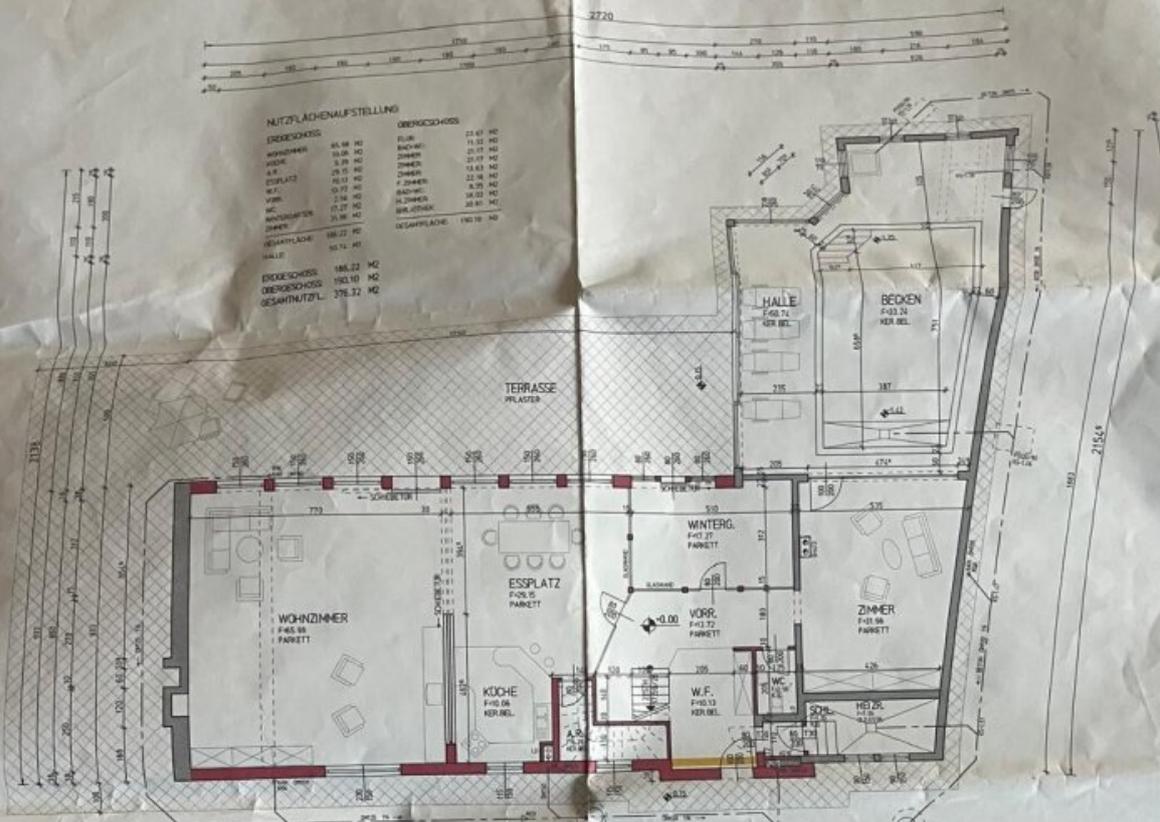


ImmobilienRothbart

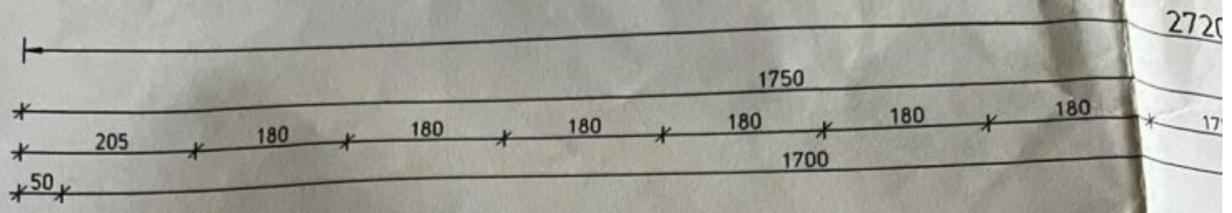
ERBAND
FINDEN

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

ERDGESCHOSS		OBERGESCHOSS	
Wohnzimmer	45,98 M ²	Balk.	27,47 M ²
Halle	16,36 M ²	Buchw.	11,23 M ²
A.S.	3,29 M ²	Zimmer	27,17 M ²
Essplatz	28,15 M ²	Zimmer	18,83 M ²
W.F.	10,12 M ²	Zimmer	22,38 M ²
Vorr.	2,18 M ²	Balk.	4,28 M ²
Kü.	17,27 M ²	Balk.	38,03 M ²
Wohnschlafz.	31,96 M ²	Balk.	20,81 M ²
Zimmer	19,52 M ²	Deckenfläche	190,18 M ²
Restfläche	10,74 M ²		
Halle	186,22 M ²		
Erdegeschoss	192,10 M ²		
Obergeschoss	376,32 M ²		
Gesamtnutzfl.	376,32 M ²		



ERDGESCHOSS



NUTZFLACHENAUFSTELLUNG:

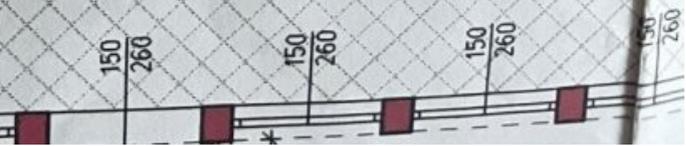
ERDGESCHOSS:

WOHNZIMMER:	65.98	M2
KOCHE:	10.06	M2
A.R.:	5.39	M2
ESSPLATZ:	29.15	M2
W.F.:	10.13	M2
VORR.:	13.72	M2
WC:	2.56	M2
WINTERGARTEN:	17.27	M2
ZIMMER:	31.96	M2
<hr/>		
GESAMTFLACHE:	186.22	M2
HALLE:	50.74	M2

OBERGESCHOSS:

FLUR:	23.67	M2
BAD+WC:	11.32	M2
ZIMMER:	21.17	M2
ZIMMER:	21.17	M2
ZIMMER:	13.63	M2
F. ZIMMER:	22.16	M2
BAD+WC:	8.35	M2
H. ZIMMER:	38.02	M2
BIBLIOTHEK:	30.61	M2
<hr/>		
GESAMTFLACHE:	190.10	M2

ERDGESCHOSS:	186.22	M2
OBERGESCHOSS:	190.10	M2
GESAMTNUTZFL.:	376.32	M2





GAADNERSTRASSE

LEGENDE

- AR ABFALLROHR
- BA BODENABLAUF
- EV ELEKTROVERTEILER
- KS KANALSCHLE
- PS PUTZSCHACHT
- PST PUTZSTÜCK
- PT PUTZTORE
- RAR REGENABFALLROHR
- RSK REGENSINKKASTEN



EINRE
 FÜR DEN ZU-UM
 IN 2371 HINT
 GST.NR.: 106/1

BAUWERBER:
Michael Schönbauer
Gaaderstr. 53
2371 Hundsbrühl

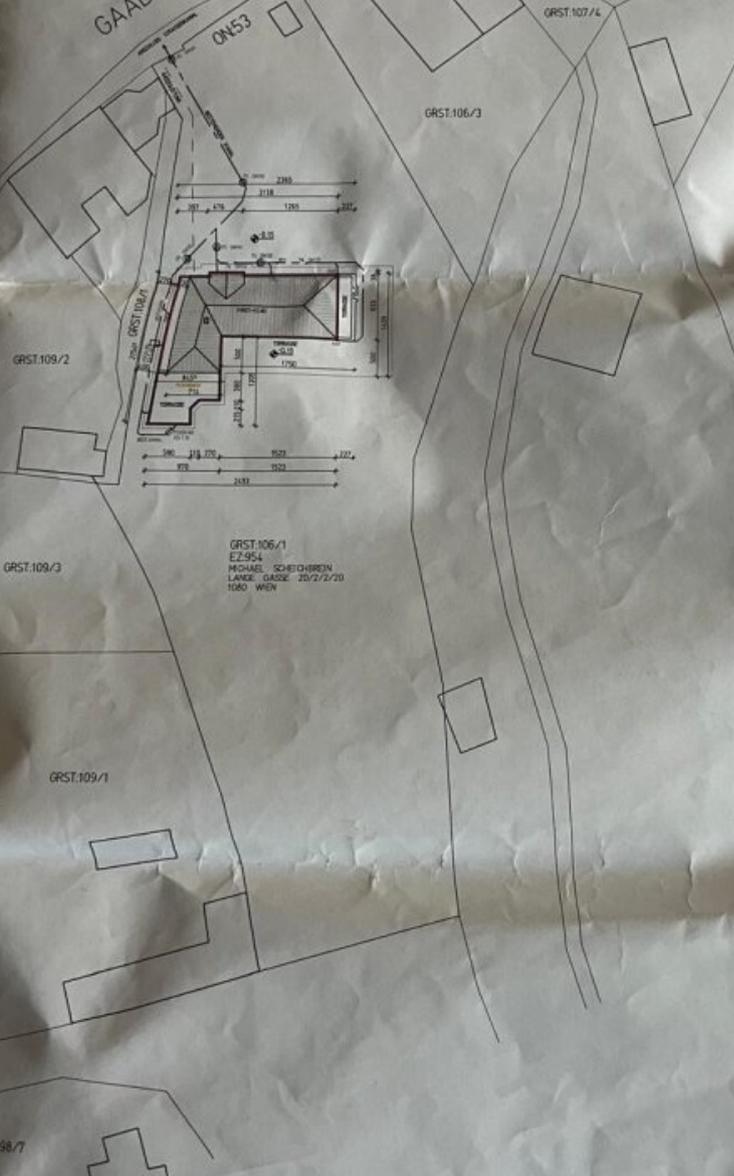
BAUFÜHRER:

BEHÖRDE:

PLANVERFASSER:

ÄNDERUNGEN:

PLANNHALT:
 GRUNDRISSSE+LAGEP
 GEZEICHNET: GAT DATUM: 31. AUGUST



GRST.106/1
 E.2.954
 MICHAEL SCHÖNBÄUER
 LANKE, GASSE 20/2/2/20
 1080 WIEN

LAGEPLAN 1:500

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: 4092.00 M2
 BEBAUTE FLÄCHE: 321.22 M2
 WOHNNUTZFLÄCHE: 376.32 M2



GAADNERSTRASSE

LEGENDE

- AR ABFALLROHR
- BA BODENABLAUF
- EV ELEKTROVERTEILER
- KS KANALSCHLE
- PS PUTZSCHACHT
- PST PUTZSTÜCK
- PT PUTZTORE
- RAR REGENABFALLROHR
- RSK REGENSINKKASTEN



EINRE
 FÜR DEN ZU-UM
 IN 2371 HINT
 GST.NR.: 106/1

BAUWERBER:
Michael Schönbauer
Gaardnerstr. 53
2371 Hundsbrühl

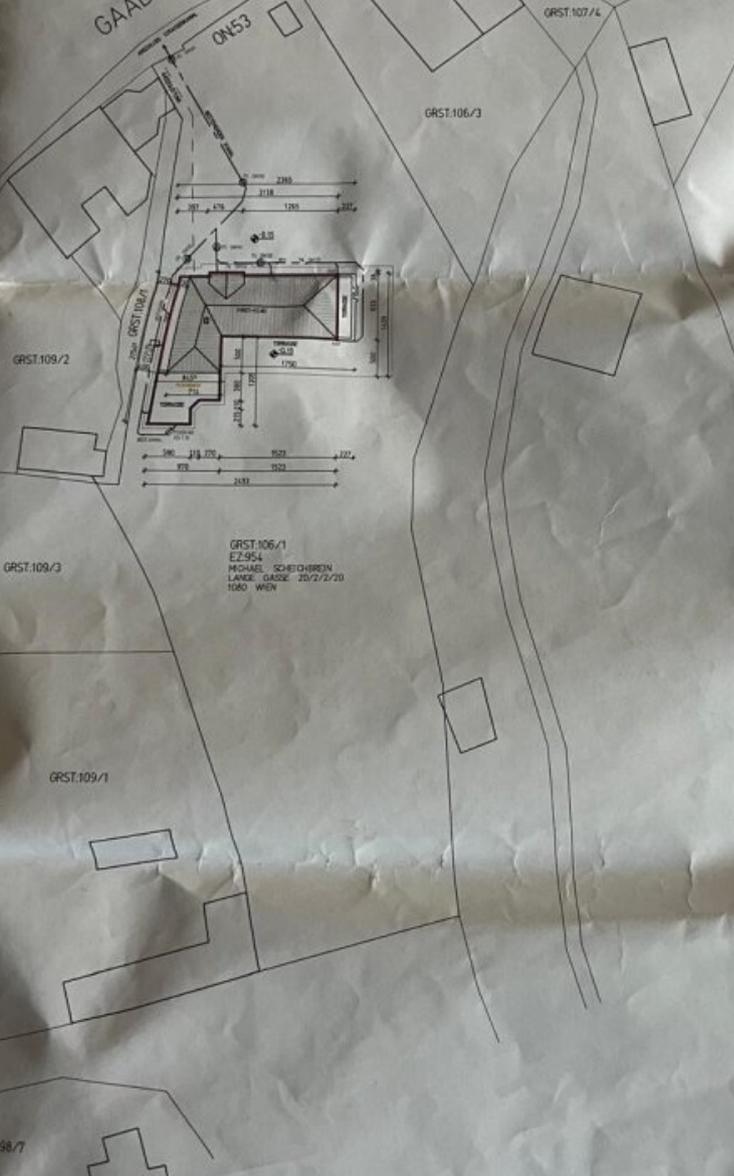
BAUFÜHRER:

BEHÖRDE:

PLANVERFASSER:

ÄNDERUNGEN:

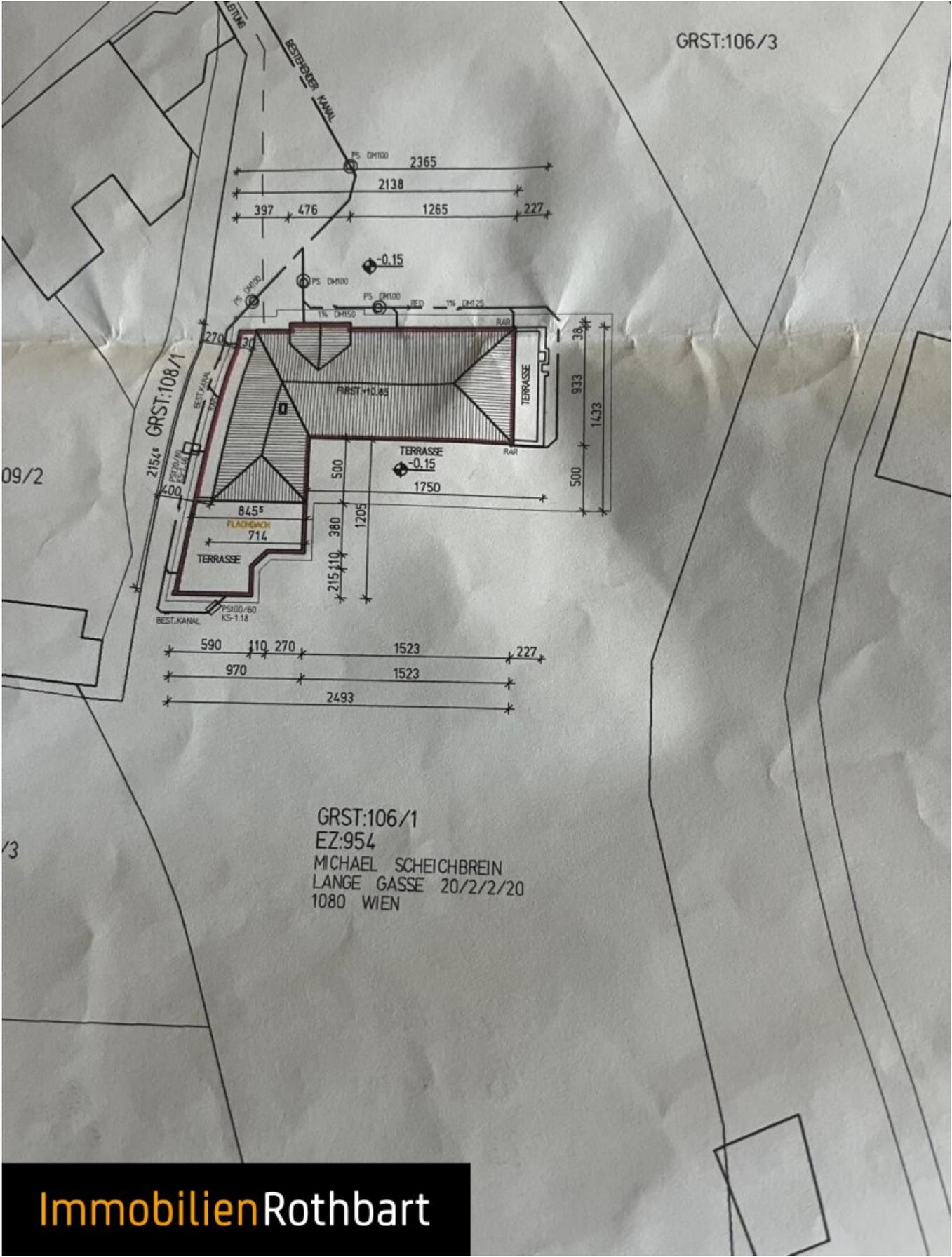
PLANNHALT:
 GRUNDRISSSE+LAGEP
 GEZEICHNET: GAT DATUM: 31. AUGUST



GRST.106/1
 E.2.954
 MICHAEL SCHÖNBÄUER
 LANKE, GASSE 20/2/2/20
 1080 WIEN

LAGEPLAN 1:500

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: 4092.00 M2
 BEBAUTE FLÄCHE: 321.22 M2
 WOHNNUTZFLÄCHE: 376.32 M2



GRST:106/3

09/2

GRST:108/1

GRST:106/1
 EZ:954
 MICHAEL SCHEICHBREIN
 LANGE GASSE 20/2/2/20
 1080 WIEN

73

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer traumhaften Villa in der idyllischen Gemeinde Hinterbrühl, Niederösterreich. Diese beeindruckende Immobilie erstreckt sich über großzügige ca. 376,32 m² und bietet Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zum Leben und Entfalten.

Das Herzstück dieser eleganten Villa sind die neun lichtdurchfluteten Zimmer, die mit hochwertiger Ausstattung und einer durchdachten Raumaufteilung überzeugen. Hier finden Sie nicht nur Rückzugsorte, sondern auch ideale Räume für gesellige Abende mit Freunden oder entspannte Familientage. Jedes Zimmer erzählt seine eigene Geschichte und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen.

Die gepflegte Außenanlage lädt zum Verweilen ein. Genießen Sie die frische Luft auf dem großzügigen Balkon oder der einladenden Terrasse – perfekt für unvergessliche Sommerabende oder entspannte Sonntagnachmittage. Die zwei modernen Bäder und drei WCs sorgen dafür, dass auch größere Familien immer ausreichend Platz und Komfort genießen können.

Zögern Sie nicht, sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen zu lassen. Diese Villa ist der perfekte Ort für Familien, die Wert auf Platz, Komfort und eine hervorragende Lage legen. Lassen Sie sich von der Schönheit und dem Potenzial dieser Immobilie verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr Traumhaus in Hinterbrühl wartet auf Sie!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <1.625m

Klinik <3.725m

Krankenhaus <2.075m

Kinder & Schulen

Schule <275m

Kindergarten <775m

Höhere Schule <4.150m

Universität <8.300m

Nahversorgung

Supermarkt <475m

Bäckerei <1.100m

Einkaufszentrum <4.600m

Sonstige

Bank <925m

Geldautomat <925m

Post <925m

Polizei <800m

Verkehr

Bus <50m

U-Bahn <7.800m

Bahnhof <4.550m

Straßenbahn <6.125m

Autobahnanschluss <2.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap