Nur noch 3 Häuser verfügbar - Top-Neubau in Ruhelage nahe Wien – 125 m² Wohnfläche + Garten & Terrasse



Objektnummer: 1751/98

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Hagenbrunn
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,72 m²
Nutzfläche:	172,39 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	98,87 m²
Keller:	47,67 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	619.000,00 €
Provisionsangabe:	

22.284,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maja Radosavljevic

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG

















































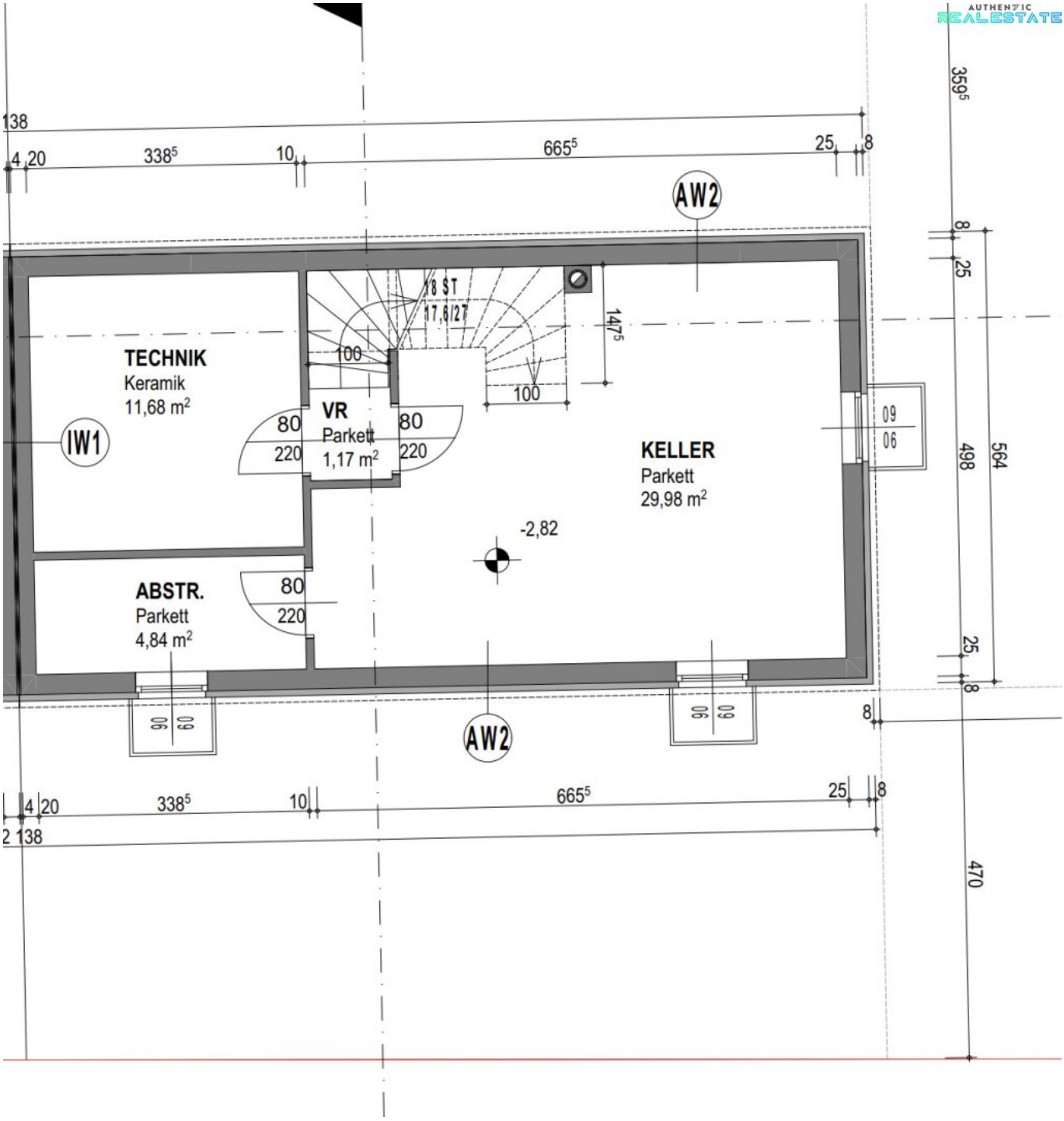


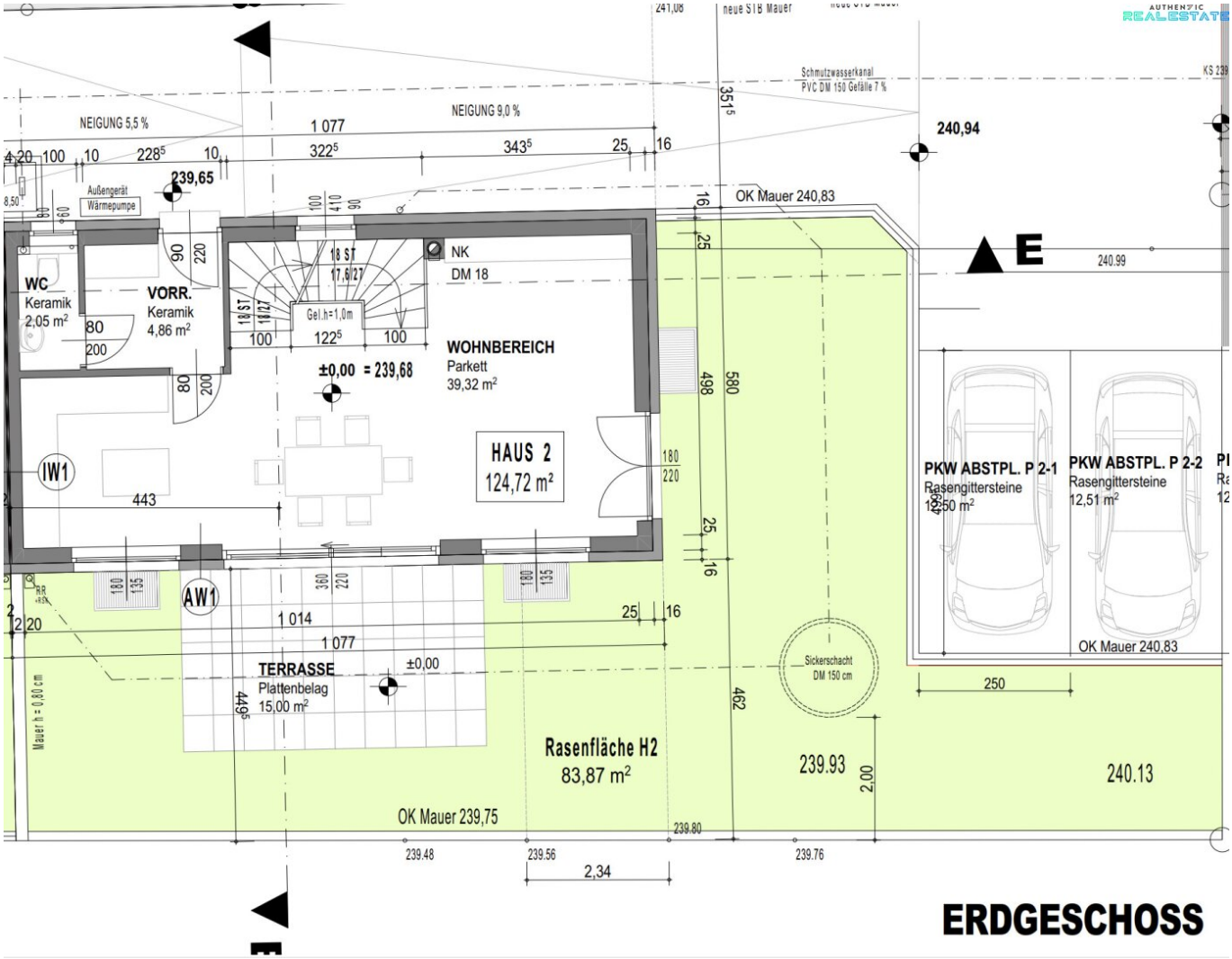


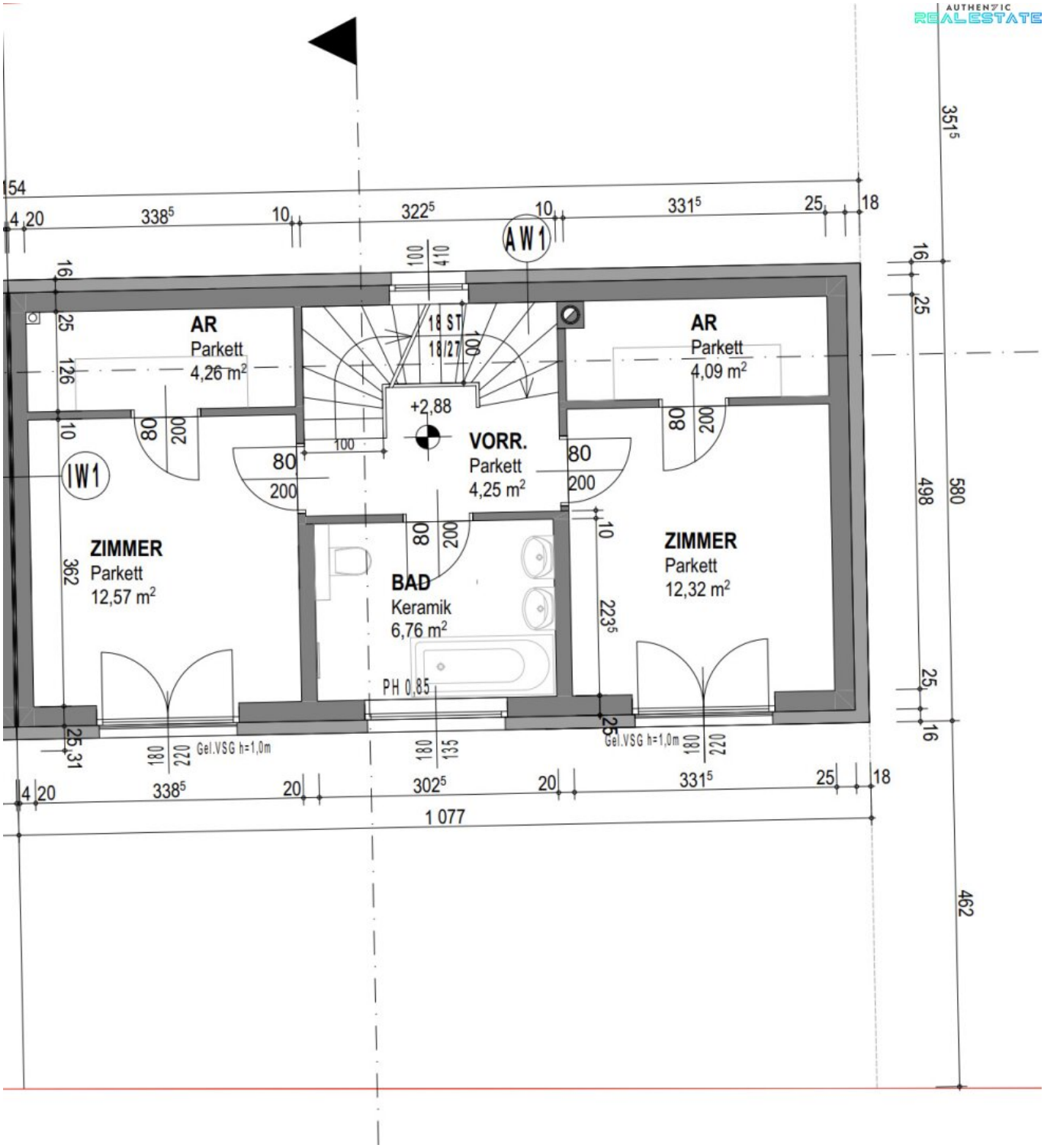


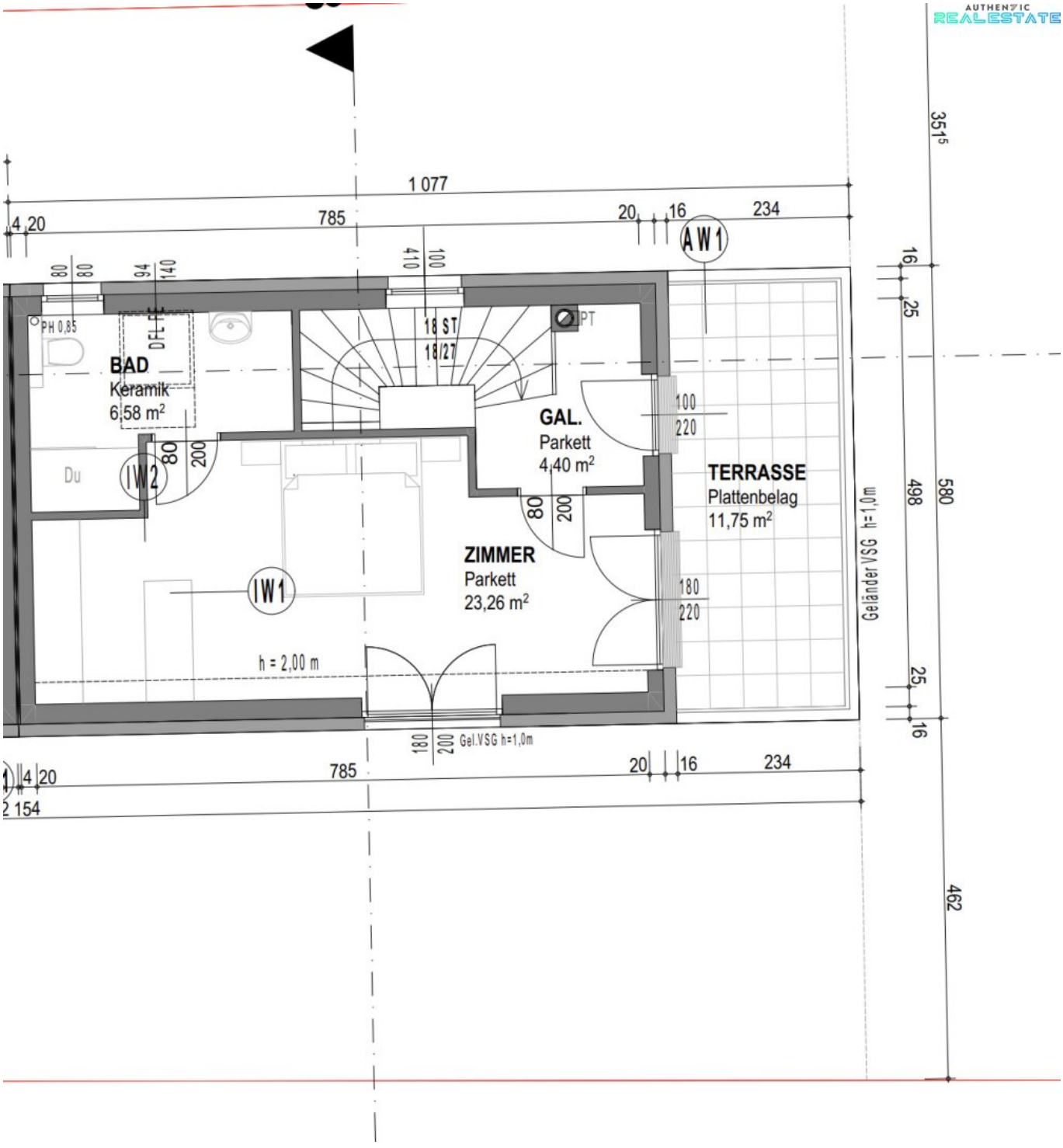
AUTHENTIC

REALESTATE


AUTHENTIC REALESTATE
TECHNIK
Keramik
11,68 m²
IW1
VR
Parkett
1,17 m²
8 ST
17,6/27
100
100
147⁵
80
220
80
220
KELLER
Parkett
29,98 m²
09
06
-2,82
ABSTR.
Parkett
4,84 m²
80
220
AW2
AW2
09
06
09
06
138
4,20
338⁵
10
665⁵
25
8
359⁵
8
25
498
564
25
8
8
4,20
338⁵
10
665⁵
25
8
2 138
470


neue STB Mauer
Schmutzwasserkanal
PVC DM 150 Gefälle 7 %
NEIGUNG 5,5 %
NEIGUNG 9,0 %
1 077
322⁵
343⁵
228⁵
239,65
240,94
Außengerät
Wärmepumpe
OK Mauer 240,83
240.99
WC
Keramik
2,05 m²
VORR.
Keramik
4,86 m²
18 ST
17,6/27
Gel.h=1,0m
122⁵
NK
DM 18
WOHNBEREICH
Parkett
39,32 m²
±0,00 = 239,68
HAUS 2
124,72 m²
IW1
443
AW1
1 014
1 077
TERRASSE
Plattenbelag
15,00 m²
±0,00
Mauer h = 0,80 cm
Rasenfläche H2
83,87 m²
239.93
240.13
OK Mauer 239,75
239.48
239.56
2,34
239.80
239.76
PKW ABSTPL. P 2-1
Rasengittersteine
12,50 m²
PKW ABSTPL. P 2-2
Rasengittersteine
12,51 m²
OK Mauer 240,83
Sickerschacht
DM 150 cm
250
462
580
498
351⁵
ERDGESCHOSS


AUTHENTIC REALESTATE
AR
Parkett
4,26 m²
AR
Parkett
4,09 m²
VORR.
Parkett
4,25 m²
+2,88
18 ST
18/27
ZIMMER
Parkett
12,57 m²
ZIMMER
Parkett
12,32 m²
BAD
Keramik
6,76 m²
AW1
IW1
PH 0,85
Gel.VSG h=1,0m
Gel.VSG h=1,0m
1 077
580
498
462


AUTHENTIC REALESTATE
1 077
4,20
785
20
16
234
AW1
351⁵
16
25
498
580
25
16
462
80
80
94
140
410
100
PH 0,85
DTL
BAD
Keramik
6,58 m²
18 ST
18/27
OPT
GAL.
Parkett
4,40 m²
100
220
TERRASSE
Plattenbelag
11,75 m²
Geländer VSG h=1,0m
Du
IW2
80
200
80
200
ZIMMER
Parkett
23,26 m²
IW1
180
220
h = 2,00 m
180
200
Gel.VSG h=1,0m
4,20
785
20
16
234
2 154

Objektbeschreibung

In einem charmanten Neubauprojekt mit insgesamt vier Doppelhaushälften im beliebten Hagenbrunn (Bezirk Korneuburg) steht **Haus 2** zum Verkauf – ein stilvolles Zuhause mit durchdachtem Raumkonzept, hochwertiger Ausstattung und bester Wohnqualität.

HAUS 1 - VERFÜGBAR

HAUS 2 = VERFÜGBAR

HAUS 3 = VERKAUFT

HAUS 4 = VERFÜGBAR

Ein Video zum Projekt finden Sie unter folgenden Link:

https://youtube.com/shorts/Ad3SdMLJtB4?feature=share

Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 125 m²
- **Zimmer:** 4 (inkl. großzügigem Wohn-Essbereich)
- **Garten:** ca. 83,87m² Rasenfläche + ca. 15 m² Terrasse
- **Keller:** ca. 50 m² beheizt
- **Heizung:** Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe (auch im Keller), zusätzlicher Kaminanschluss für Festbrennstoff
- **Bauweise:** Ziegelmassiv mit hochwertigen Materialien
- **Lage:** Absolute Ruhelage in gefragter Wohngegend nahe Wien

Raumaufteilung im Detail:

Erdgeschoss:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten

- Separate Küche (optional offen gestaltbar)
- Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum

Obergeschoss:

- Zwei komfortable Schlafzimmer – beide mit eigenem Schrankraum
- Modernes Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung

Dachgeschoss:

- Lichtdurchflutetes Schlafzimmer mit eigenem Bad, Schrankraum und Zugang zur sonnigen Dachterrasse

Kellergeschoss:

- Ca. 50 m² vielseitig nutzbare Fläche, voll beheizt – ideal als Hobbyraum, Home-Office oder Lager

Besondere Highlights:

- Ruhige, grüne Wohnlage mit hervorragender Lebensqualität
- Nur wenige Minuten nach Wien
- Hochwertige Bauweise mit Ziegelmassiv – langlebig und energieeffizient
- Nachhaltige Beheizung über moderne Luftwärmepumpe
- Kaminanschluss für behagliche Wintertage
- Gemütlicher Garten und Terrassenflächen – perfekt für Familien und Gartenliebhaber

Lage & Umgebung:

Hagenbrunn gehört zu den begehrtesten Wohngegenden rund um Wien. Die Kombination aus

ländlicher Ruhe, bester Infrastruktur und der Nähe zur Stadt machen diesen Standort besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Naherholung befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m

Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <8.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap