

**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 m ²
Nutzfläche:	172,39 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	98,87 m ²
Keller:	47,67 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

23.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG



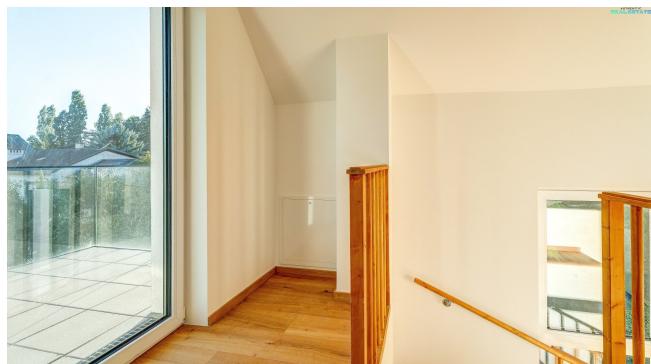








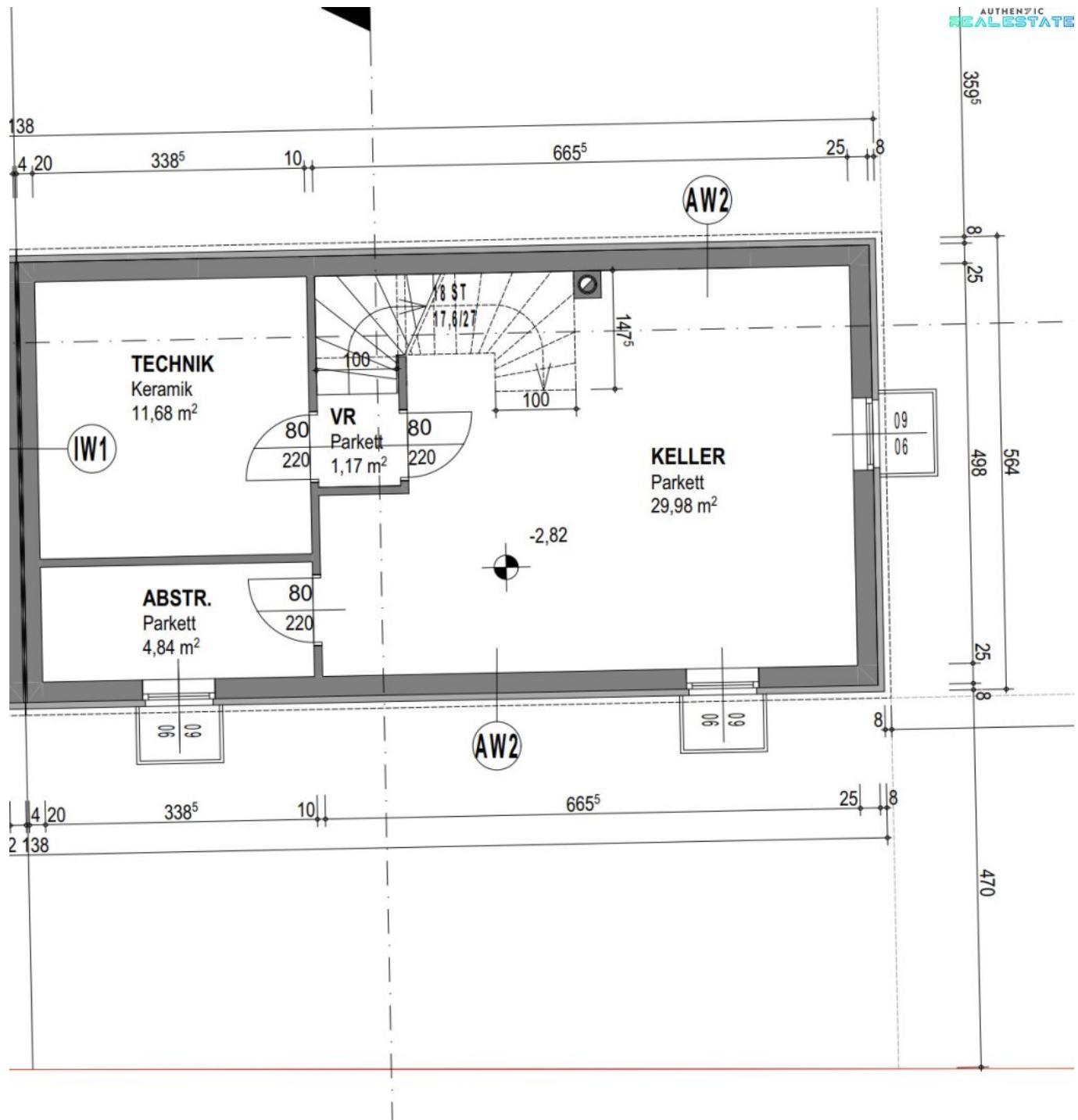


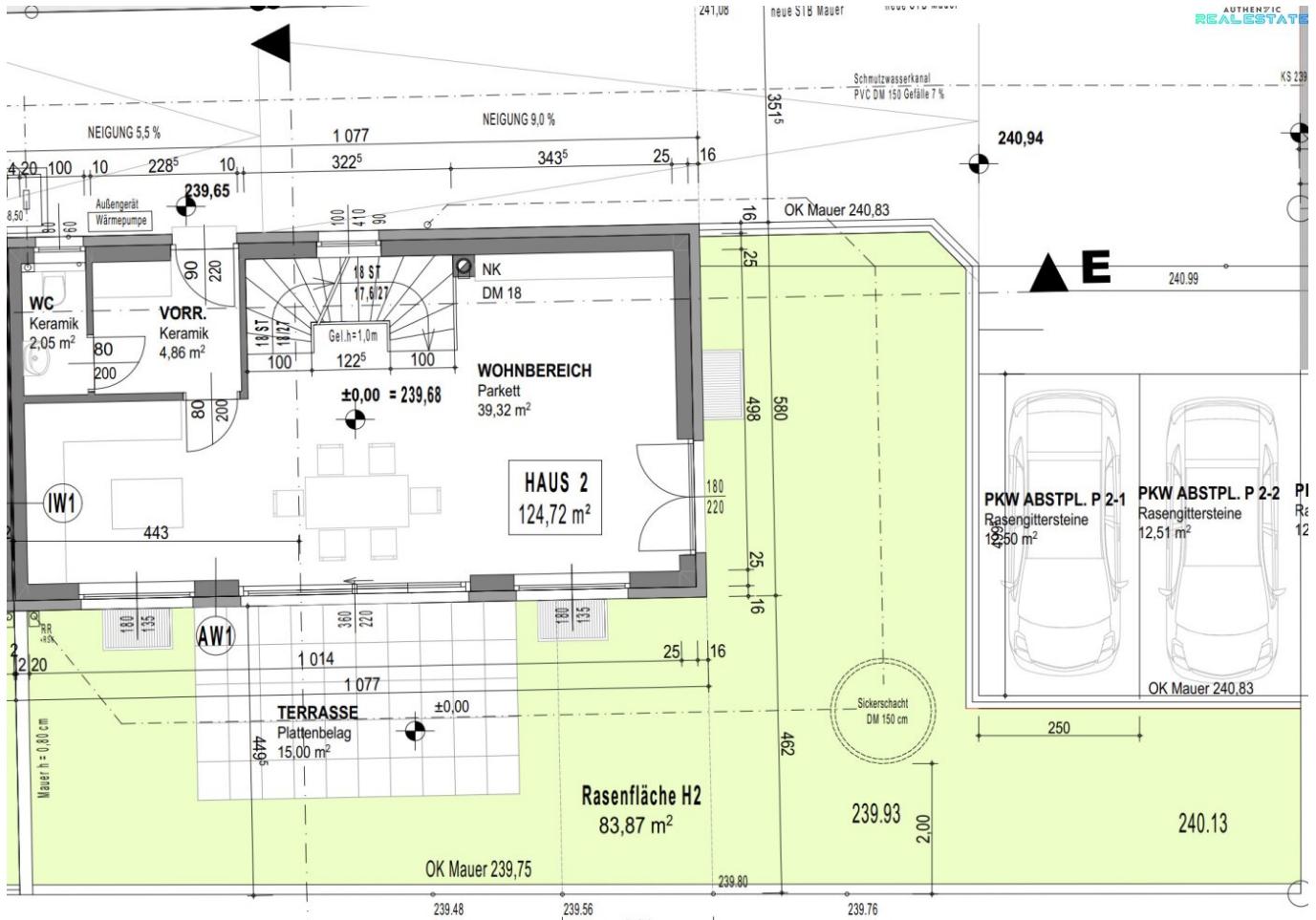




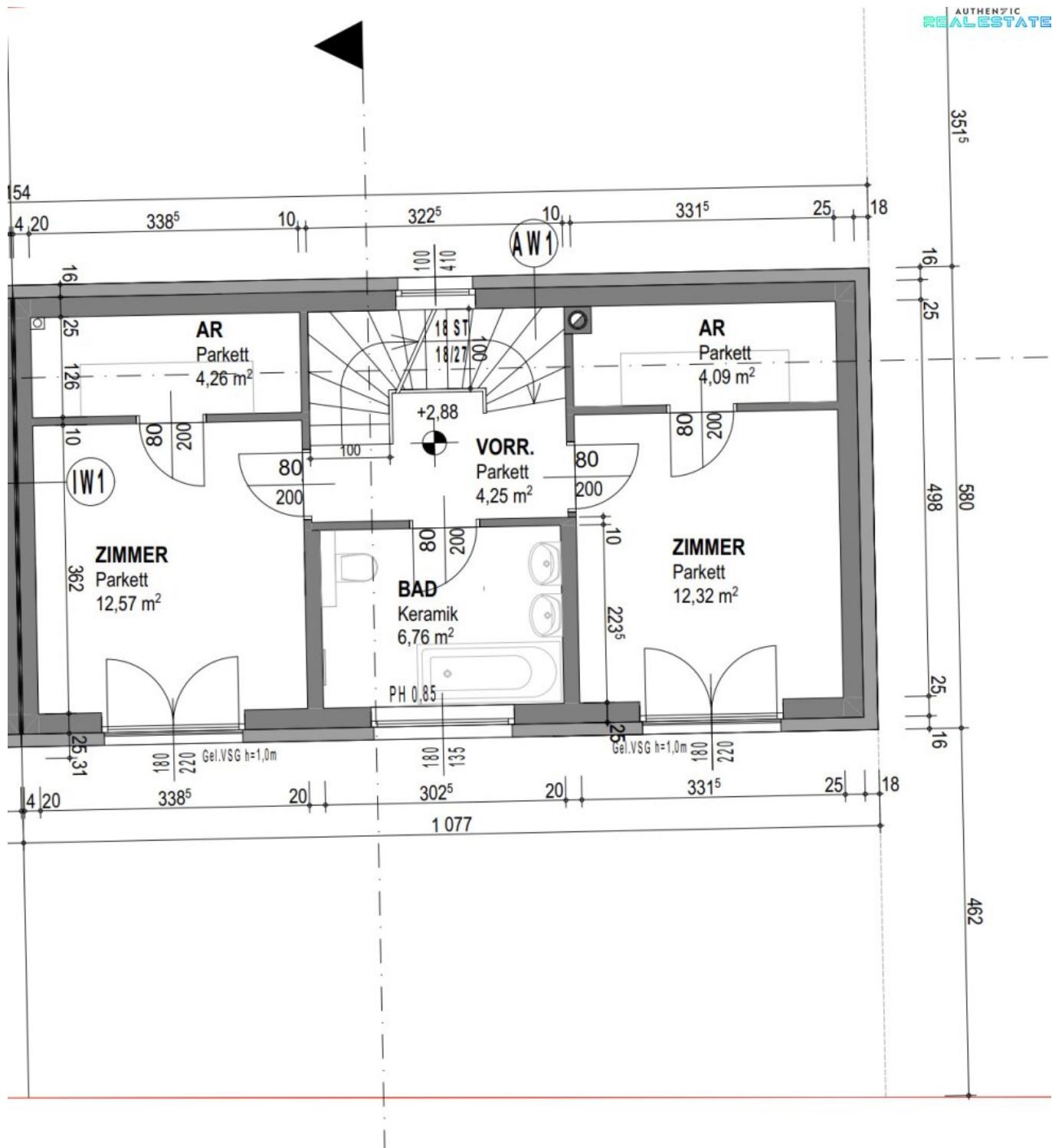


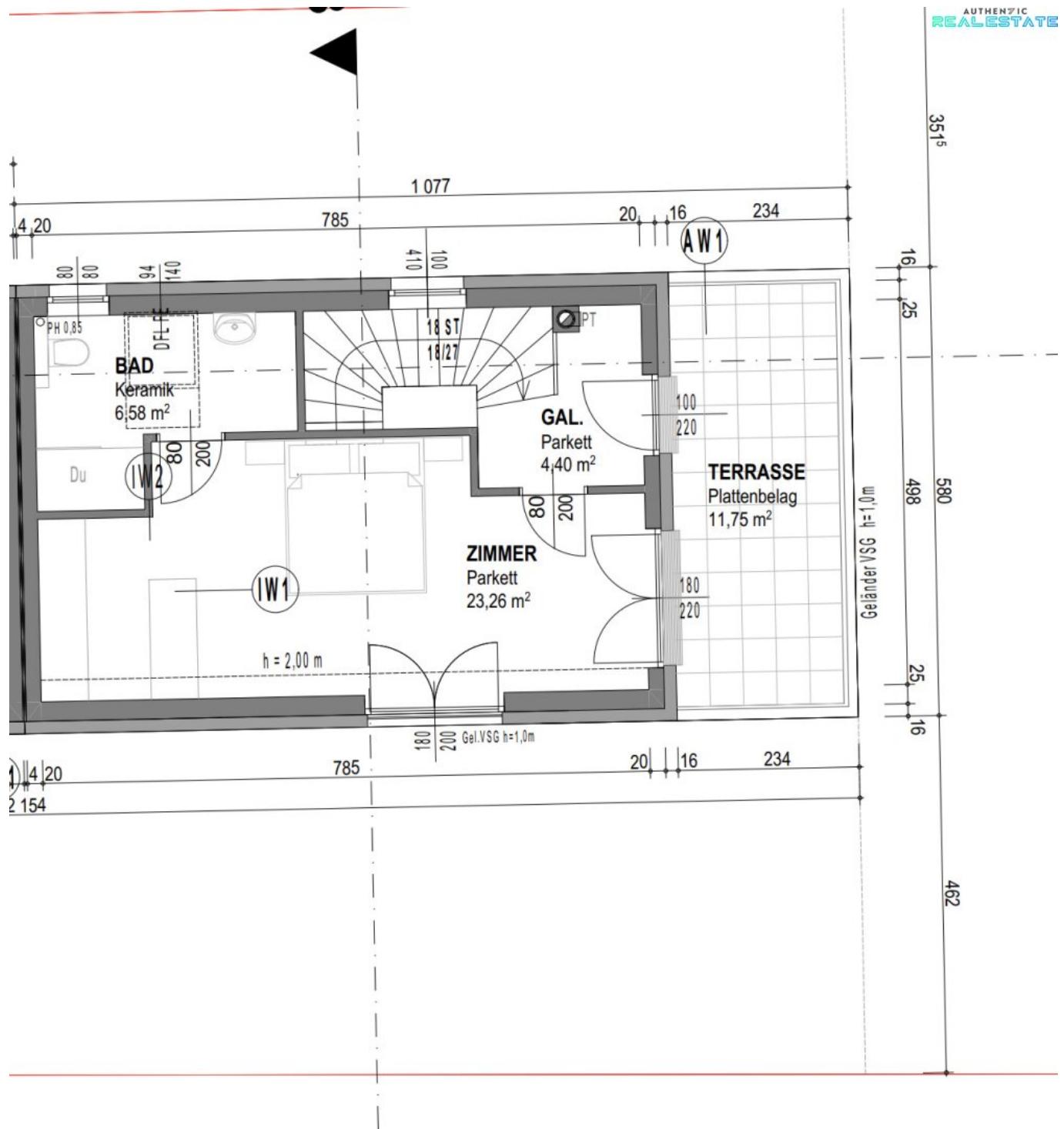
AUTHEN7IC
REAL ESTATE





ERDGESCHOSS





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) - <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