# 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:2025Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:124,72 m²

Nutzfläche: 172,39 m<sup>2</sup>
Zimmer: 4

Bäder: 2
WC: 3

Terrassen: 2
Stellplätze: 2

Heizwärmebedarf: B 33,10 kWh / m<sup>2</sup> \* 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















































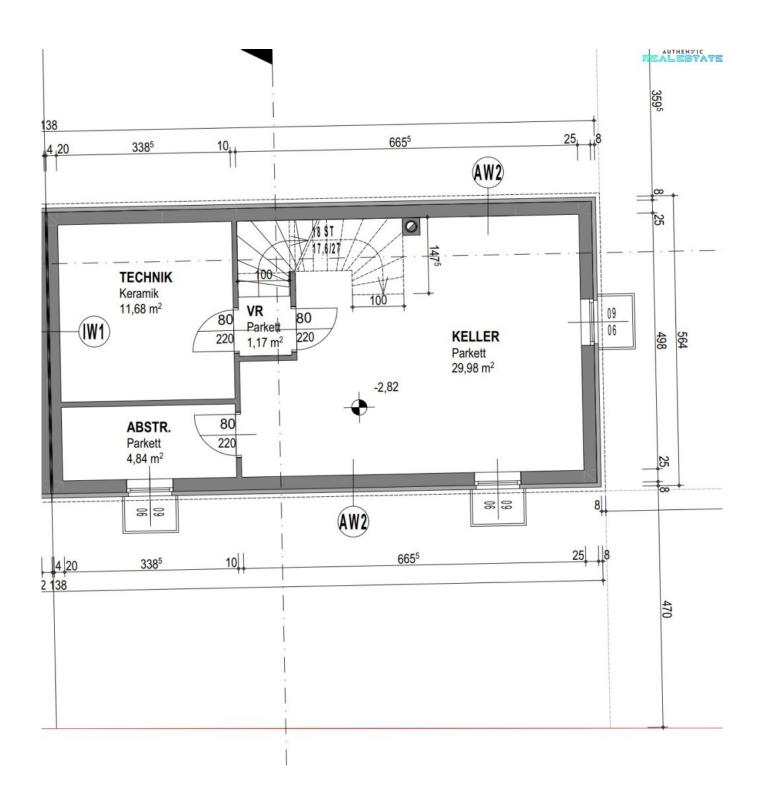


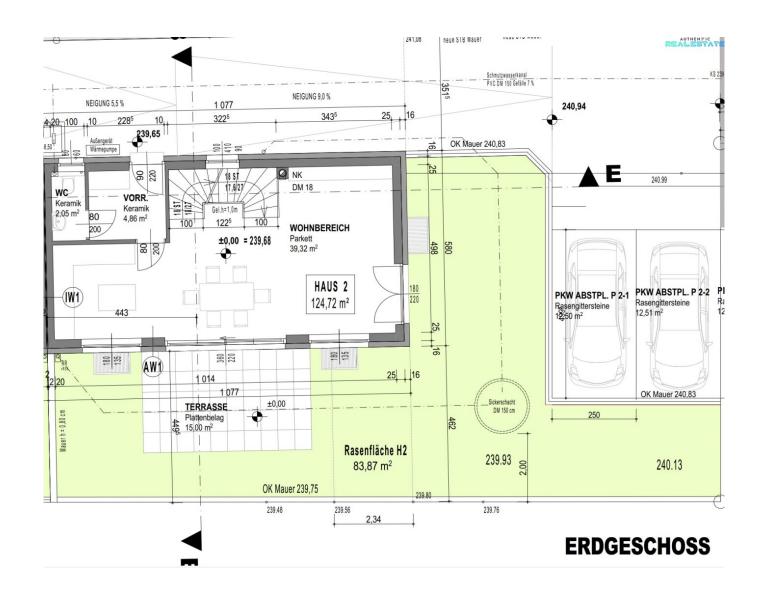


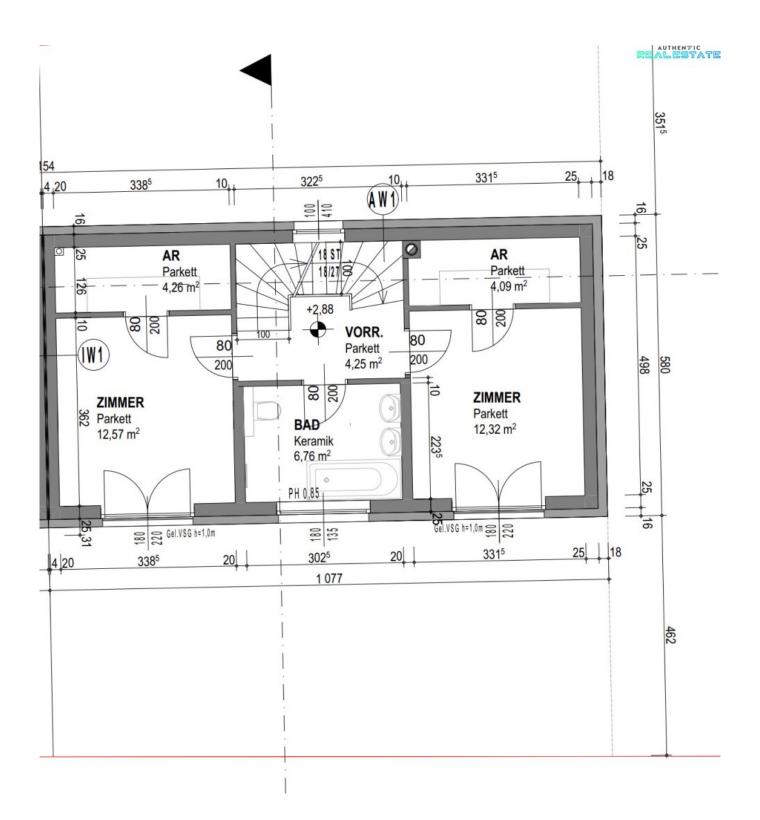


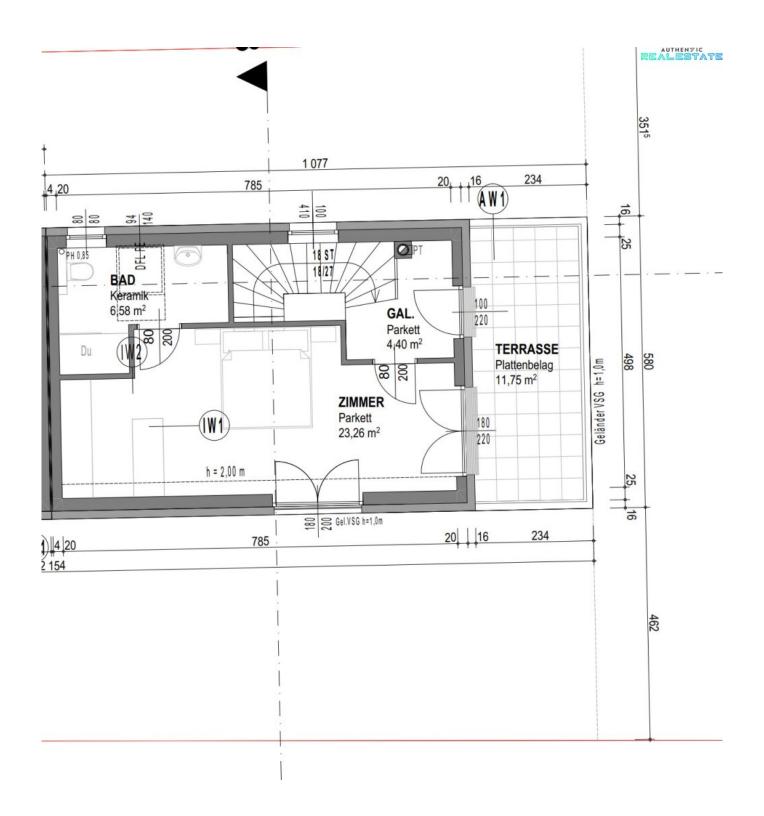


## AUTHENTIC REALESTATE









## **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 = RESERVIERT

HAUS 4 = VERFÜGBAR

Ein Video zum Projekt finden Sie unter folgenden Link:

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

#### **Eckdaten:**

• Wohnfläche: ca. 125 m<sup>2</sup>

• 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