Nur noch 3 Häuser verfügbar - Moderne Doppelhaushälfte in Hagenbrunn – 4 Zimmer, Garten, Dachterrasse & Keller



Objektnummer: 1751/99

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:	110,43 m²
Keller:	47,67 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

23.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maja Radosavljevic

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG

















































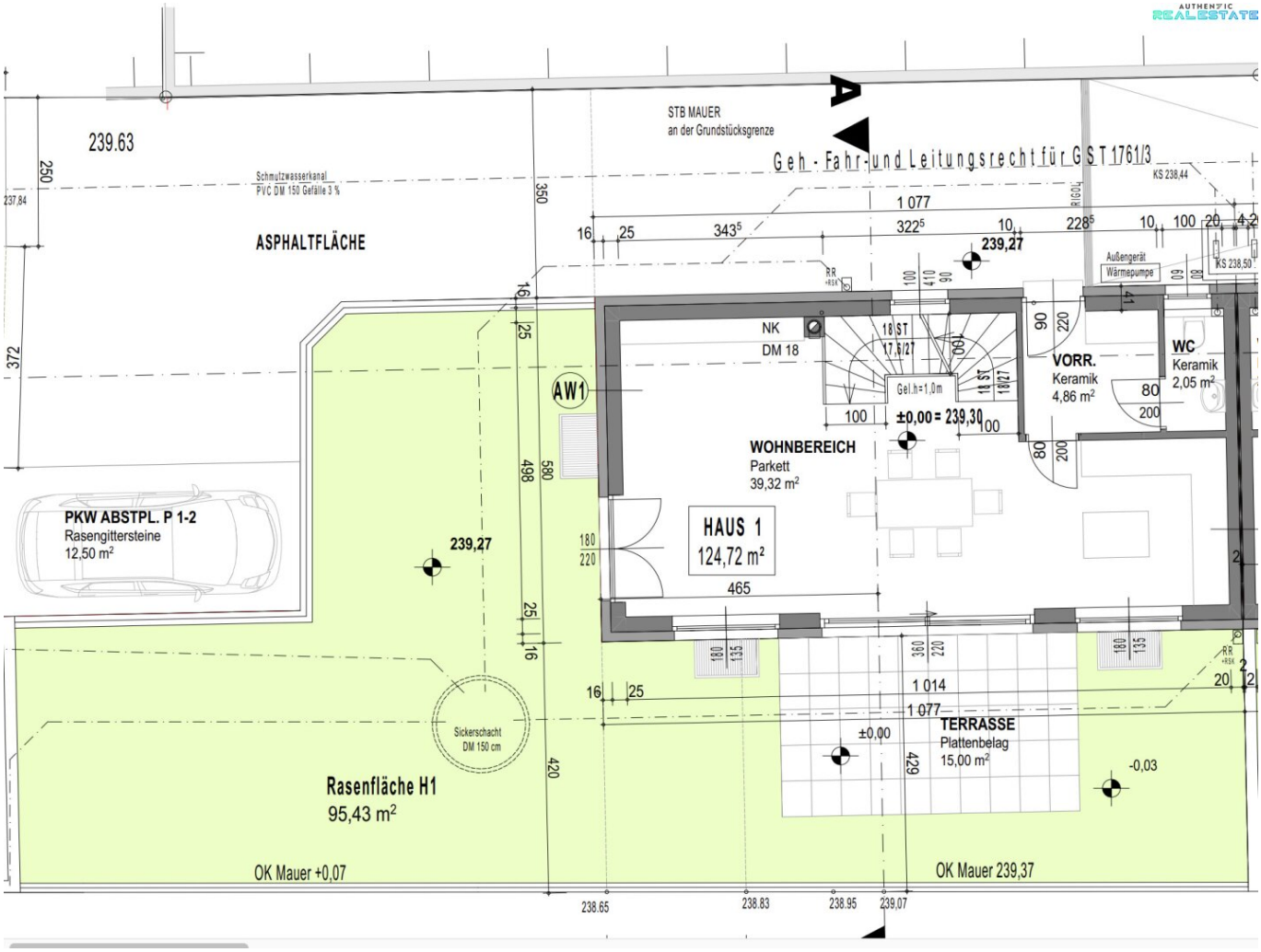


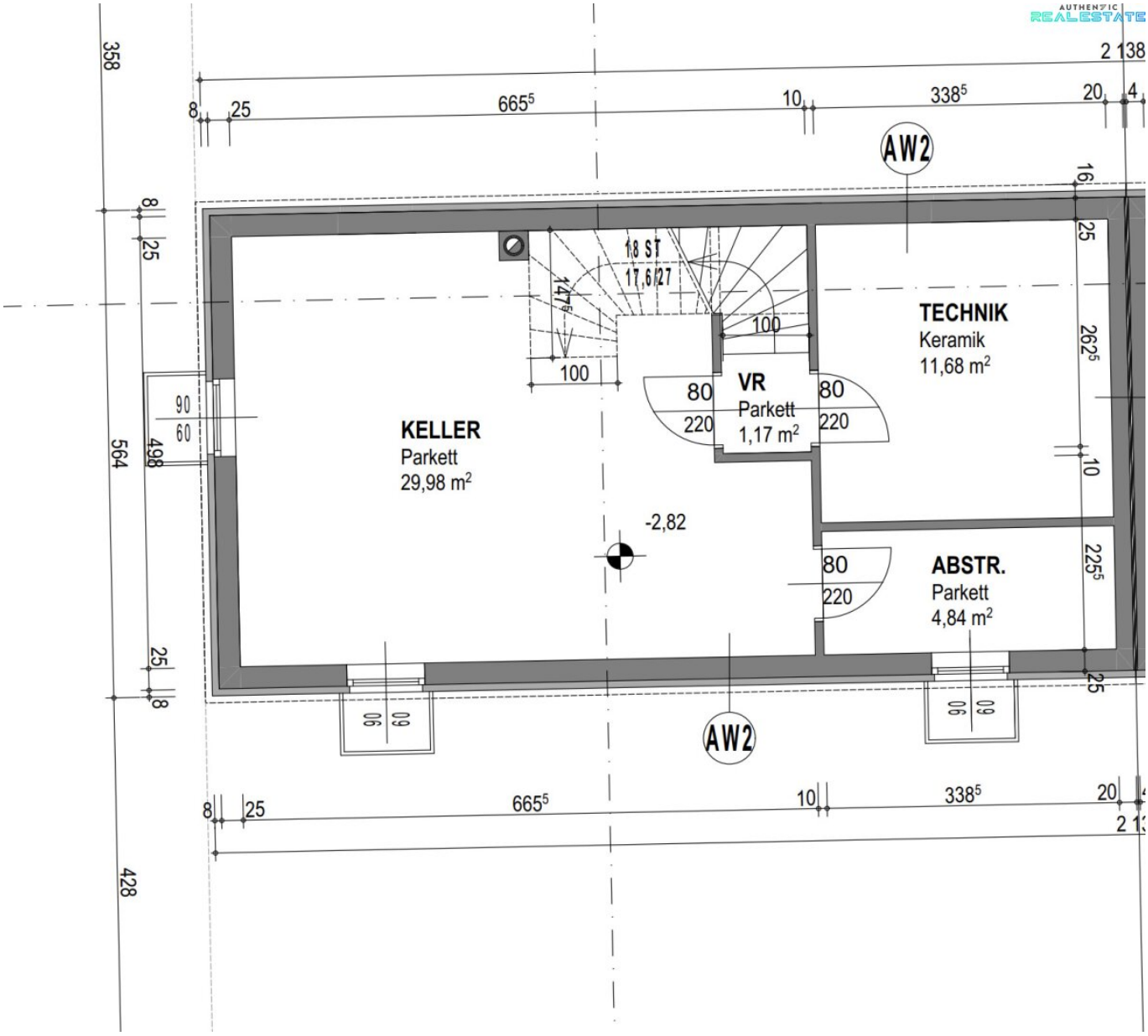


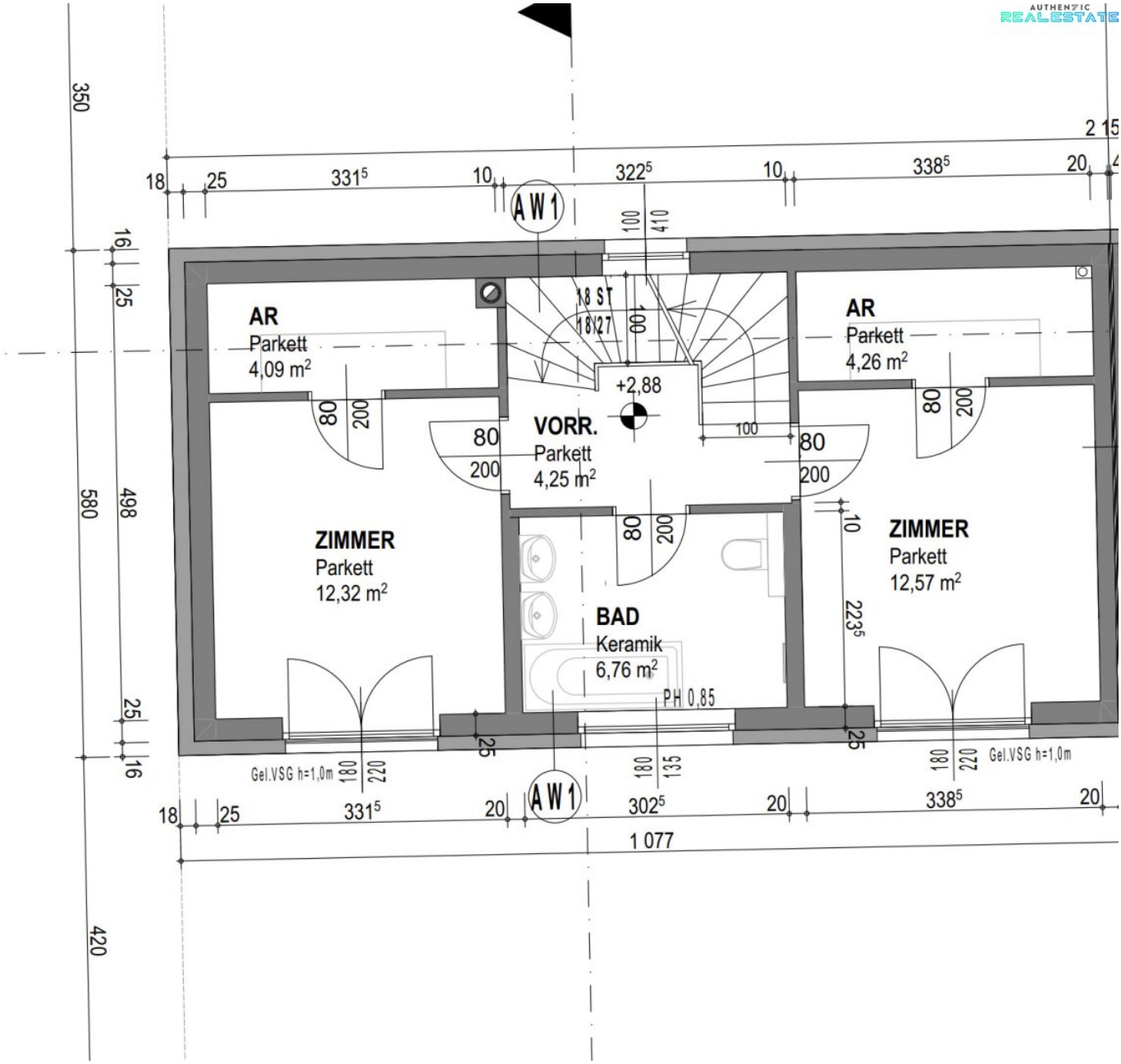


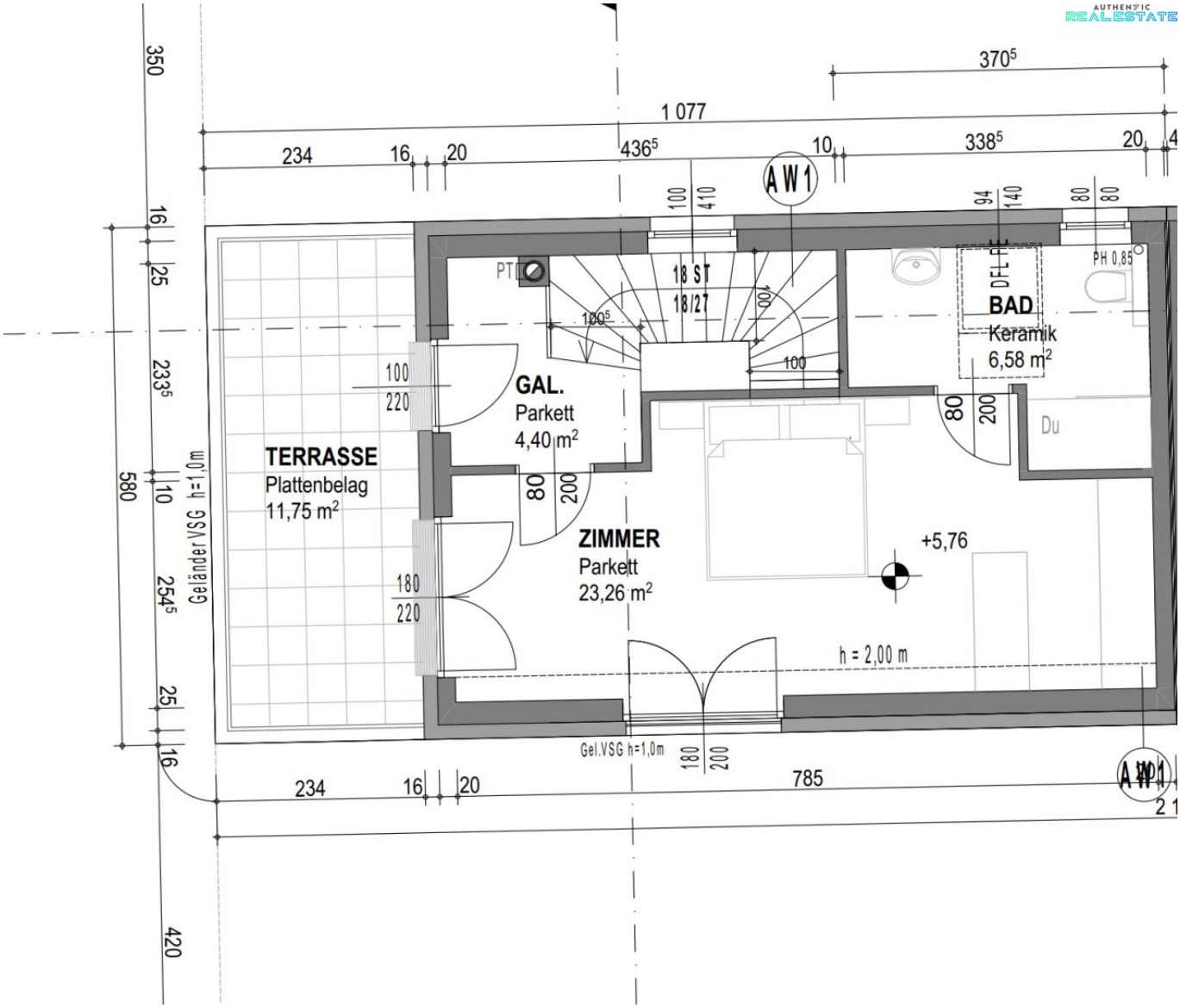
AUTHENTIC

REALESTATE


AUTHENTIC REAL ESTATE
239.63
237,84
250
372
Schmutzwasserkanal
PVC DM 150 Gefälle 3 %
ASPHALTFLÄCHE
STB MAUER
an der Grundstücksgrenze
Geh-Fahr-und Leitungsrecht für GST 1761/3
KS 238,44
KS 238,50
Außengerät
Wärmepumpe
1 077
16
25
343⁵
322⁵
10
239,27
228⁵
100
20
4,2
350
NK
DM 18
18 ST
17,5/27
Gel.h=1,0m
±0,00 = 239,30
AW1
WOHNBEREICH
Parkett
39,32 m²
VORR.
Keramik
4,86 m²
WC
Keramik
2,05 m²
HAUS 1
124,72 m²
465
PKW ABSTPL. P 1-2
Rasengittersteine
12,50 m²
239,27
580
498
420
Sickerschacht
DM 150 cm
Rasenfläche H1
95,43 m²
1 014
TERRASSE
Plattenbelag
15,00 m²
±0,00
-0,03
OK Mauer +0,07
OK Mauer 239,37
238.65
238.83
238.95
239,07


AUTHENTIC REALESTATE
2 138
358
8
25
665⁵
10
338⁵
20
4
AW2
16
18 ST
17,6/27
147⁵
100
100
TECHNIK
Keramik
11,68 m²
262⁵
25
80
220
VR
Parkett
1,17 m²
80
220
90
60
KELLER
Parkett
29,98 m²
498
564
-2,82
10
80
220
ABSTR.
Parkett
4,84 m²
225⁵
25
8
06
09
AW2
06
09
25
8
665⁵
10
338⁵
20
428


AR
Parkett
4,09 m²
VORR.
Parkett
4,25 m²
+2,88
18 ST
18/27
AR
Parkett
4,26 m²
ZIMMER
Parkett
12,32 m²
BAD
Keramik
6,76 m²
PH 0,85
ZIMMER
Parkett
12,57 m²
AW1
AW1
Gel.VSG h=1,0m
Gel.VSG h=1,0m
1 077
420
580
498
350


AUTHENTIC REALESTATE
350
370⁵
1 077
234
16
20
436⁵
10
338⁵
20
AW1
100
410
94
140
80
80
PTD
18 ST
18/27
100⁵
100
100
DFL
PH 0,85
BAD
Keramik
6,58 m²
GAL.
Parkett
4,40 m²
100
220
80
200
Du
TERRASSE
Plattenbelag
11,75 m²
ZIMMER
Parkett
23,26 m²
+5,76
180
220
h = 2,00 m
Geländer VSG h=1,0m
Gel.VSG h=1,0m
180
200
785
AW1
16
25
233⁵
10
254⁵
25
16
580
420

Objektbeschreibung

In einem charmanten Neubauprojekt mit insgesamt vier Doppelhaushälften im beliebten Hagenbrunn (Bezirk Korneuburg) steht **Haus 1** 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 kurzes Video zur Liegenschaft finden Sie unter folgendem Link:

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

Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 125 m²
- **Zimmer:** 4 (inkl. großzügigem Wohn-Essbereich)
- **Garten:** ca. 95,43m² 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