Nette Pärchenwohnung mit viel Freifläche

Image00011

Objektnummer: 141/83723

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2024/2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,66 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	209,84 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	465.000,00 €

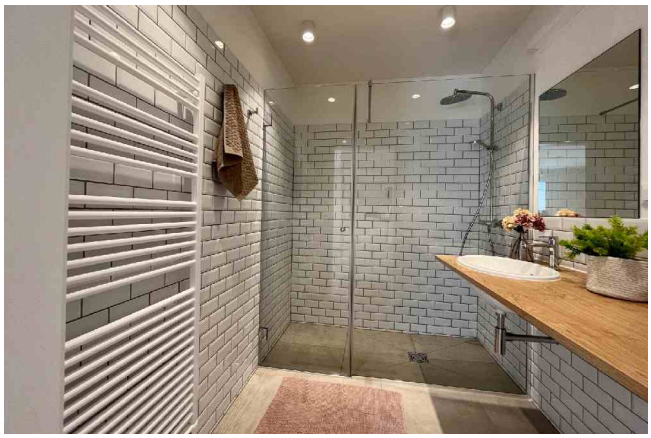
Ihr Ansprechpartner

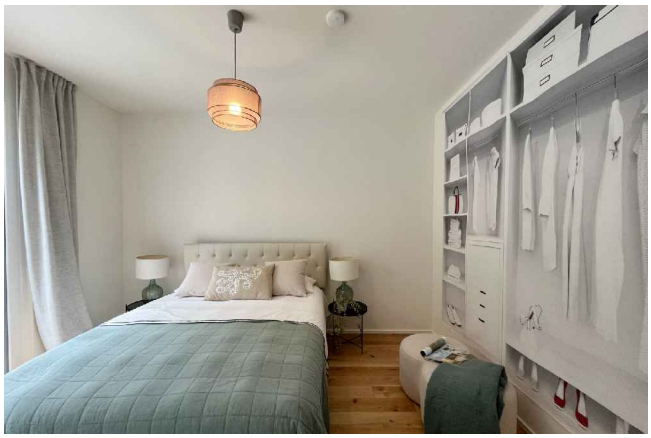
Ulrike Rösch

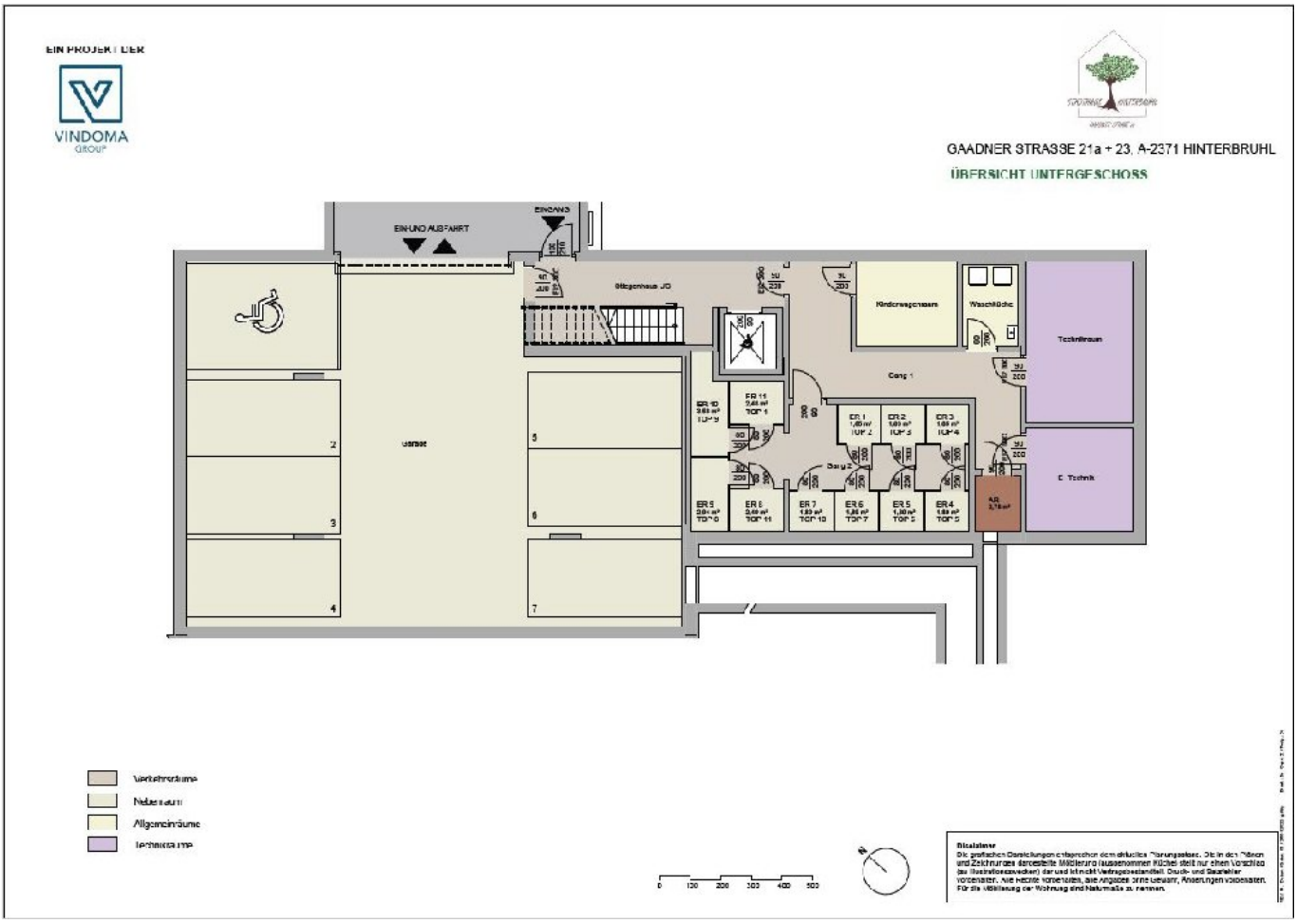
Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689
H +43 676 834 34 689

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

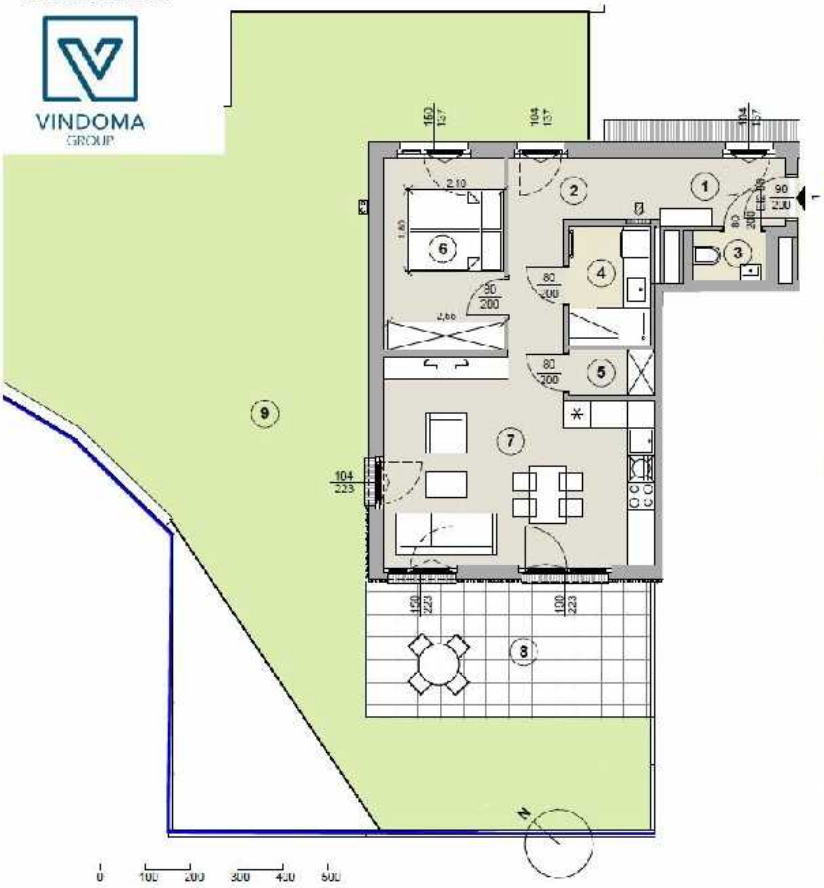





EIN PROJEKT DER
VINDOMA
GROUP
GAADNER STRASSE 21a + 23, A-2371 HINTERBRUHL
ÜBERSICHT UNTERGESCHOSS
EIN-UND AUSFAHRT
EINGANG
Gang 1
Gang 2
Kinderwagenraum
Waschküche
Technikraum
E-Technik
Verkehrsräume
Nebenraum
Allgemeinräume
Technikräume
0
100
200
300
400
500

EIN PROJEKT DER

VINDOMA GROUP



GAADNER STRASSE 23, A-2371 HINTERBRÜHL

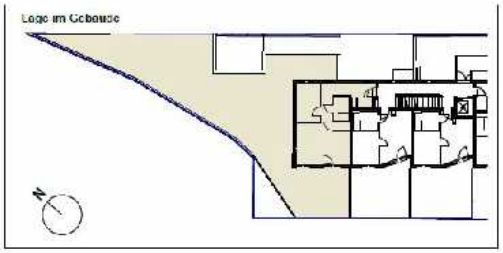
ERDGESCHOSS - TOP 1

WOHNFLÄCHE **56,66 m²**

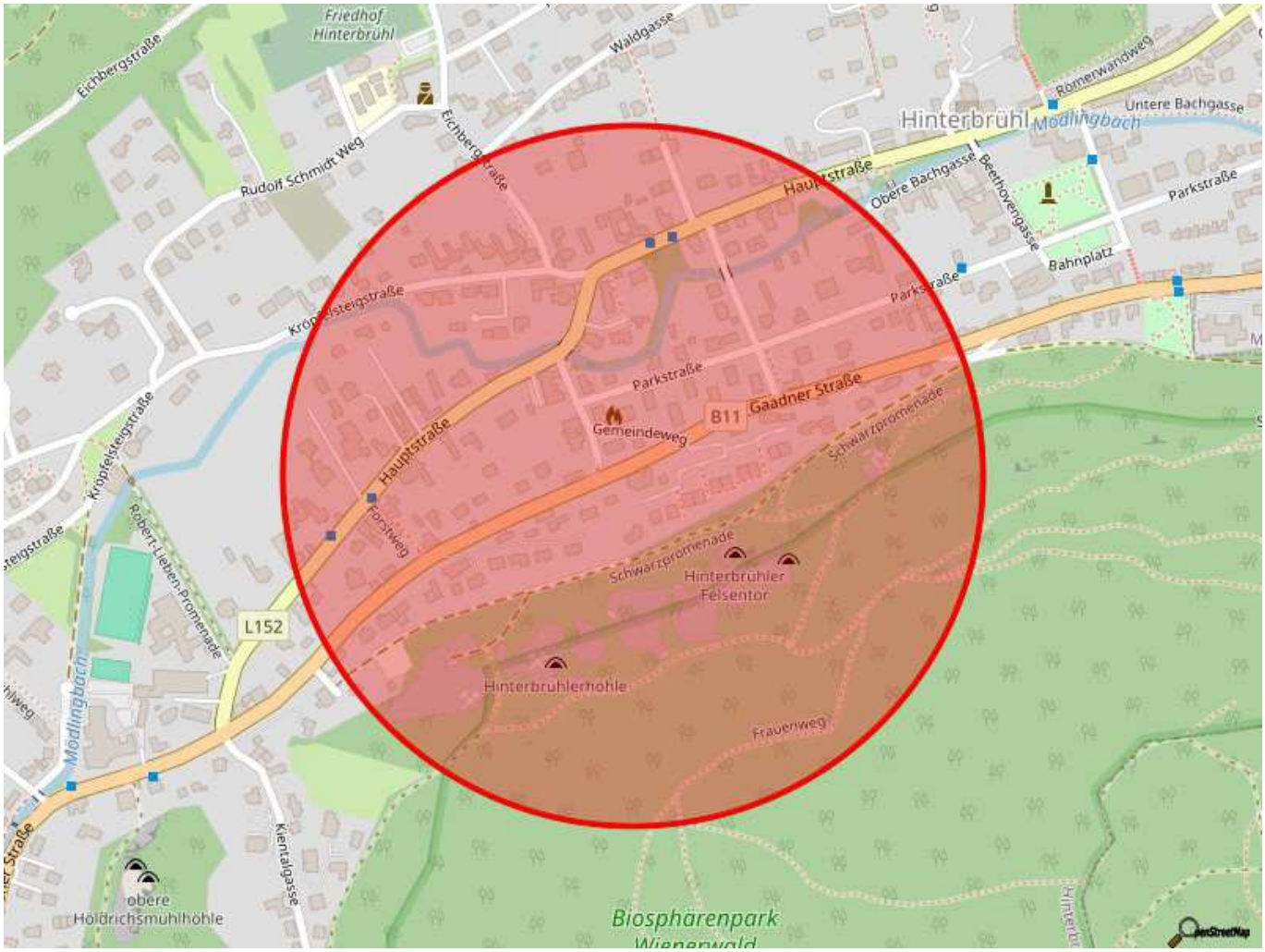
1	VR	Parkett	1,14 m²
2	Gang	Parkett	8,11 m²
3	WC	Feinsteinzeug	1,72 m²
4	Bad	Feinsteinzeug	4,70 m²
5	AR	Parkett	1,90 m²
6	Zimmer	Parkett	11,06 m²
7	Wohnküche	Parkett	25,03 m²
8	Terrasse Top 1	Betonplatten	18,74 m²
9	Eigengarten Top 1	Rasen	209,04 m²
Wohnfläche inkl. Freiflächen			205,24 m²

Raumhöhe: 2,52 m

Lage im Gebäude



Disclaimer
Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Die in den Plänen und Zeichnungen dargestellte Möblierung (ausgenommen Küche) stellt nur einen Vorschlag (zu Illustrationszwecken) dar und ist nicht vertragsbestandteil. Druck- und Setzfehler vorbehalten. Alle Rechte vorbehalten, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten. Für die Möblierung der Wohnung sind Naturmaße anzunehmen


Friedhof Hinterbrühl
Eichbergstraße
Waldgasse
Rudolf Schmidt Weg
Hinterbrühl
Modlingbach
Untere Bachgasse
Obere Bachgasse
Beethovengasse
Parkstraße
Bahnplatz
Hauptstraße
Kröpfelsteigstraße
Gemeindeweg
B11
Gaadner Straße
Schwarzpromenade
Forstweg
Robert-Liehen-Promenade
L152
Hinterbrühler Felsentor
Hinterbrühlerhöhle
Frauenweg
Kienalgasse
obere Höldrichsmühlhöhle
Biosphärenpark Wienerwald

Objektbeschreibung

Dieses Wohnprojekt ist nicht nur ein Bauwerk, sondern ein lebendiger Platz mit tollen Aussichten, das eine freundliche und einladende Atmosphäre schafft. Es verspricht nicht nur ein neues Zuhause für Eigennutzer oder Ihre Mieter zu sein, sondern ein Ort, an dem Lebensqualität und Lebensstil eine perfekte Symbiose in urbaner Umgebung eingehen.

Die insgesamt 11 sehr hellen und barrierefreien Wohneinheiten mit 2, 3 und 4 Zimmer, verfügen jeweils über eine Freifläche in Form von Garten und/oder Terrasse, Balkon oder Eigengarten. Eine Garage sowie Fahrradabstellplätze befinden sich auf Straßenniveau. Aufgrund der erhöhten Erdgeschosslage, können Sie bereits ab der ersten Wohnetage einen schönen Aus- und Weitblick genießen.

Die Top 1 ist eine wunderschöne, lichtdurchflutete 2-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 57 m², die Richtung Nord-, Süd- und West ausgerichtet ist. Die große Gartenfläche sowie die großzügige Terrasse, bieten den nötigen Freiraum in Ihrer Freizeit.
Über den sehr hellen Vorraum, kommen Sie beim Schlafzimmer vorbei in den großzügigen Wohn-Essbereich, der direkten Ausgang auf die Terrasse und in den Garten bietet. Das komfortable Badezimmer mit walk-in-Dusche, ein separates WC sowie ein Abstellraum, vervollständigen diese nette Wohnung.

AUSSTATTUNG und HIGHLIGHTS:
- Fußbodenheizung mit Change-Over-System für Kühlfunktion für ein tolles Raumklima
- Luft- /Wasserwärmepumpe für klimafreundliche Energieversorgung
- außenliegender Sonnenschutz 1. Etage (Rollläden) elektrisch betrieben
- außenliegender Sonnenschutz ab 2. Etage (Raffstores) elektrisch betrieben
- Videoinnensprechstelle
- Echtholzparkett
- großformatiges Feinsteinzeug und Metrofliesen in den Sanitärräumen
- Villeroy & Boch Sanitäreinrichtung
- Photovoltaikanlage & Vorbereitung E-Ladepunkt
- Hansgrohe Brauseset mit Überkopfbrause und EcoSmart Thermostat
- Papierrollenhalter, WC-Bürste, Bademantelhaken
- Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil inkl. Steckdose

Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Ausblicken begeistern!

LAGE und INFRASTRUKTUR:
Die klaren Vorzüge dieser Lage sind die Nähe zu Wien und auch Mödling, in Verbindung mit den Vorteilen eines ruhigen und idyllischen Orts, mit guter Infrastruktur in unmittelbarer Gehweite, wie Nahversorger, Bäcker, Gastronomie, Schulen und Kindergärten, Ärzte, Post und Trafik.

Das Projekt besticht weiters durch die gute Anbindung an die wichtigsten Autobahnen Richtung Wien, St. Pölten und Graz. Auch die öffentliche Anbindung an Wien lässt mit zwei Buslinien 364 und 365 (im 30-Minuten-Takt) in Richtung Bahnhof Mödling keine Wünsche offen.

Natürlich zu erwähnen ist auch die unmittelbar umgebende Naturlandschaft und diverse nahe Ausflugsziele, die zum Entspannen
und Verweilen einladen. Die Liegenschaft grenzt unmittelbar an das EUROPA-Schutzgebiet Wienerwald-Thermenregion (NATURA 2000).

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.