Modernes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und sonnigem Balkon

Objektnummer: 21281

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,62 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	4,03 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.063.200,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Andrea Djuricin

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

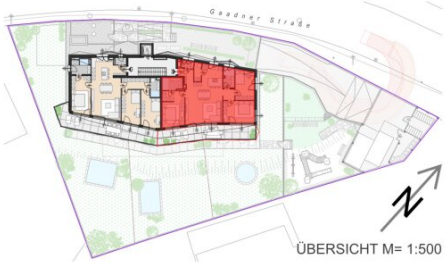
3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

GRUNDRISS M= 1:250



ÜBERSICHT M= 1:500

GAAD 55

2371 HINTERBRÜHL

TOP 9	DACHGESCHOSS

Nutzflächen

VR/Gard.	4,50 m²
WC	2,05 m²
Kochen/Essen/Wohnen	43,82 m²
AR	3,13 m²
Schlafzimmer	18,66 m²
Bad/WC	5,77 m²
Gang	3,06 m²
Zimmer I	13,44 m²
Zimmer II	15,97 m²
Bad	5,22 m²
Gesamt	115,62 m²
ER 9	4,03 m²

Freiflächen

Balkon	32,54 m²

3SI MAKLER

2 3 4 5

nstand des Vertrags und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und n durch die Polierplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Nautrmaße hängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis.
ckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Planstand: 02.07.2025

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Wohnoase der neuesten Generation

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im malerischen Hinterbrühl. Dieses beeindruckende Wohnhaus bietet neun exklusive Eigentumswohnungen mit Blick auf die idyllischen Föhrenberge. Jede Wohnung in diesem architektonischen Meisterwerk zeichnet sich durch ein spektakuläres Fassadenkonzept und zeitlose Moderne aus. Eine perfekte Symbiose aus modernem Design, hochwertigen Materialien und durchdachter Funktionalität. Hier verbinden sich die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage mit den Vorzügen der Natur zu einem außergewöhnlichen Lebensgefühl.

Projektübersicht

9 exklusive Eigentumswohnungen auf drei Geschossen mit Tiefgarage

- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen von 47 bis 115 m²
- Spektakuläre Fassade mit Holzelementen
- Helle Wohnräume dank südseitiger Ausrichtung
- Terrassen, Balkone & Eigengärten
- Traumhafter Ausblick auf die Föhrenberge
- 12 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- 2 Stellplätze im Freien
- HWB: 26,0 kWH/m²a

- Hocheffiziente Wärmepumpe (Luft/Wasser) mit Fußbodenheizung
- Möglichkeit für Outdoor-Pool

Hochwertige Innenausstattung

Bodenbeläge:

- Weitzer-Parkett Comfort Diele mit naturmatter Optik und extremer Kratzfestigkeit
- Großformat-Fliesen (60x60, 80x80, 60x120 cm) in Nassräumen
- Verschiedene Modelle und Farben zur Auswahl bei der Bemusterung

Verfügbare Stellplätze:

- 12 Tiefgaragenplätze
- 2 Carportstellplätze im Freien
- Optionaler Starkstromanschluss für Elektroautos

Premium-Lage Hinterbrühl

Die Hinterbrühl vereint naturnahes Wohnen mit perfekter Infrastruktur:

Verkehrsanbindung:

- Nur 20 Minuten zur Wiener Stadtgrenze

- Ausgezeichnete Anbindung (A21, Badner Bahn), Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe

Infrastruktur:

- Schulen und Kindergärten im Ort
- Nahversorger in Gehweite
- Landesklinikum in der Nähe
- Vielfältige Gastronomie
- Seegrotte und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten

Lebensqualität:

- Umgeben von der malerischen Wienerwald-Landschaft
- Ideale Voraussetzungen zum Wandern und Radfahren
- Ruhige Wohnlage mit hohem Erholungswert

Ihr Weg zur Traumwohnung

Das Projekt wird **schlüsselfertig** übergeben. Sie haben die Möglichkeit, bei der Bemusterung Ihrer Wohnung aktiv mitzubestimmen und aus verschiedenen hochwertigen Materialien und Farben zu wählen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie und investieren Sie in Ihre Zukunft. Leben Sie dort, wo andere Urlaub machen! Gerne können Sie einen Termin mit uns vereinbaren.

TOP 9 – Exklusive Dachgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse & modernem

Wohnkonzept

Diese lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung bietet ein außergewöhnliches Raumgefühl, viel Platz und eine beeindruckende Außenfläche. Ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wert auf modernes Wohnen mit Komfort und Privatsphäre legen.

- **Vorraum & Garderobe** (ca. 4,5 m²) – einladender Empfangsbereich mit Stauraum
- **Großer Wohn-/Essbereich mit offener Küche** (ca. 43,8 m²) – hell, großzügig und ideal für geselliges Wohnen
- **Praktischer Abstellraum** (ca. 3,1 m²) – perfekt für zusätzliche Aufbewahrung
- **Separates WC** (ca. 2,1 m²) – komfortabel für Bewohner und Gäste
- **Schlafzimmer** (ca. 18,7 m²) – großzügiger Rückzugsort mit viel Wohlfühlatmosphäre
- **Zimmer I** (ca. 13,4 m²) – ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer
- **Zimmer II** (ca. 16,0 m²) – flexibel nutzbar je nach Lebenssituation
- **Bad/WC** (ca. 5,8 m²) – stilvoll ausgestattet für entspanntes Wellnessfeeling
- **Zusätzliches Bad** (ca. 5,2 m²) – optimal für Familien oder Gäste
- **Gang** (ca. 3,1 m²) – verbindet die Räume praktisch und schafft klare Struktur
- **Großer Balkon** (ca. 32,5 m²) – perfekte Outdoor-Oase für sonnige Nachmittage, Dinnerpartys im Freien oder entspannte Abende
- **Keller/Abstellraum (ER 9):** ca. 4,0 m²

Diese Dachgeschosswohnung vereint Luxus, Komfort und viel Platz für individuelle Wohnideen. Ein idealer Rückzugsort mit modernen Annehmlichkeiten und einer herrlichen Terrasse für exklusives Wohnen über den Dächern.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an eine noch zu nennende Kanzlei.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <4.500m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <5.000m
Straßenbahn <6.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap