

# Hochwertig wohnen & entspannen im Grünen – exklusive Gartenwohnung mit 274 m<sup>2</sup> Garten



**Objektnummer: 21274**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	274,15 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,91 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	732.440,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

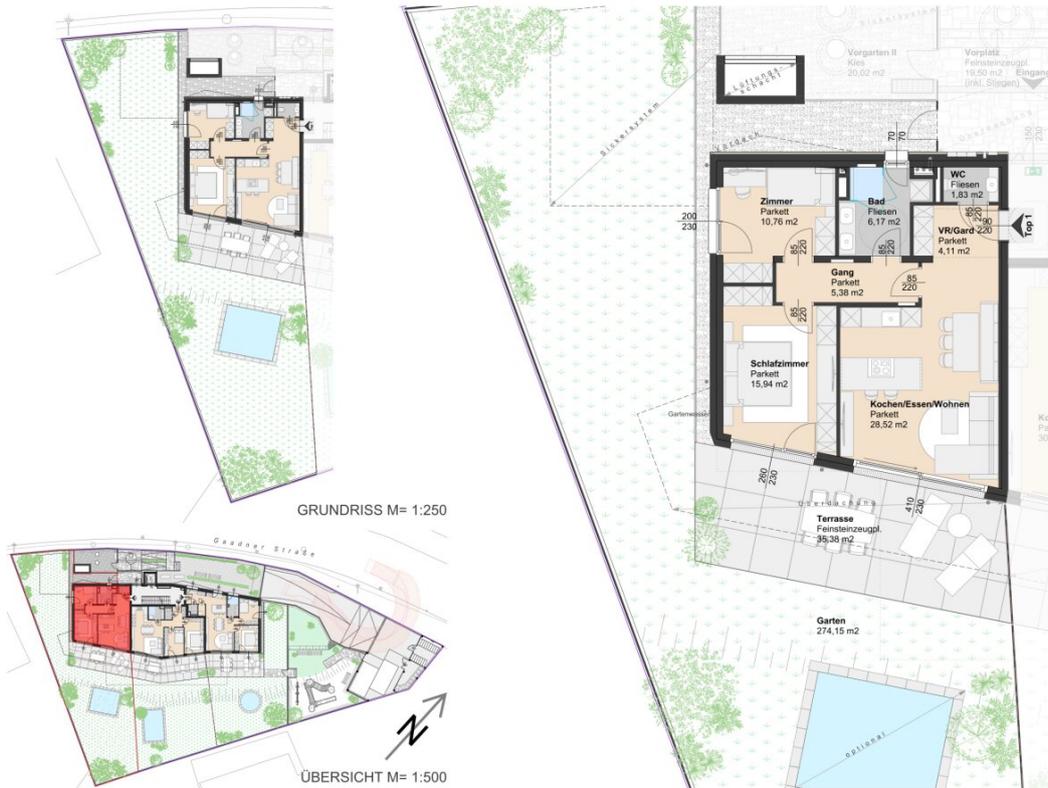


**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien







## 2371 HINTERBRÜHL

### TOP 1 ERDGESCHOSS

Nutzflächen	
VR/Gard.	4,11 m <sup>2</sup>
WC	1,83 m <sup>2</sup>
Kochen/EsSEN/Wohnen	28,52 m <sup>2</sup>
Gang	5,38 m <sup>2</sup>
Bad	6,17 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,76 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,94 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>72,71 m<sup>2</sup></b>
ER 1	
	2,91 m <sup>2</sup>
Freiflächen	
Terrasse	35,38 m <sup>2</sup>
Garten	274,15 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>309,53 m<sup>2</sup></b>

**3SI** MAKLER



Der Plan ist Bestandteil des Vertrags und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und durch die Polierplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Nautmaße längte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Irrtümer, 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 m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>a

- 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 1 – Exklusive Gartenwohnung mit über 300 m<sup>2</sup> Freifläche**

Willkommen in Ihrem privaten Rückzugsort im Grünen! Diese elegante Erdgeschosswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einem außergewöhnlich großen Garten – ideal für alle, die viel Platz zum Entspannen, Genießen und Gestalten suchen.

- **Vorraum & Garderobe** – repräsentativer Empfangsbereich mit Platz für stilvolle Aufbewahrung
- **Großer Wohn-/Essbereich mit offener Küche** (ca. 28,5 m<sup>2</sup>) – lichtdurchflutet und perfekt für gemütliche Abende oder gesellige Runden
- **Schlafzimmer** (ca. 15,9 m<sup>2</sup>) – ruhiger Rückzugsort mit Blick ins Grüne
- **Zusätzliches Zimmer** (ca. 10,8 m<sup>2</sup>) – ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
- **Modernes Bad** (ca. 6,2 m<sup>2</sup>) – hochwertig ausgestattet für Wellnessmomente Zuhause
- **Separates WC** (ca. 1,8 m<sup>2</sup>)
- **Praktischer Gang & Abstellmöglichkeiten**
- **Große Terrasse** (ca. 35 m<sup>2</sup>) – perfekt für Lounge-Bereich und Outdoor-Dining
- **Privater Garten** (ca. 274 m<sup>2</sup>) – Ihre persönliche Grün-Oase für Familie, Hobbygärtner oder entspannte Sommerabende

**Keller/Abstellraum (ER 1):** ca. 2,9 m<sup>2</sup>

## **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 BGBl. 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