

## Wohnen und Schlafen in Ruhelage - Cash-Back-Aktion!



Ansicht Straßenseite

**Objektnummer: 141/84009**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß             |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2371 Hinterbrühl                 |
| Baujahr:                      | 2024/2025                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 66,44 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Garten:                       | 110,04 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | B 38,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68                          |
| Kaufpreis:                    | 549.000,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



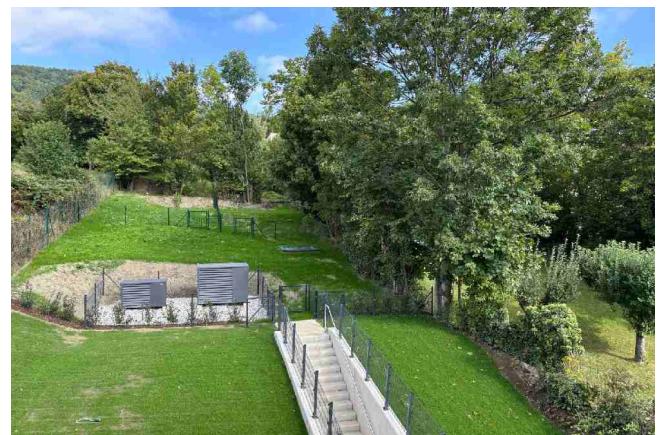
**Jutta Fischer-Ledholder**

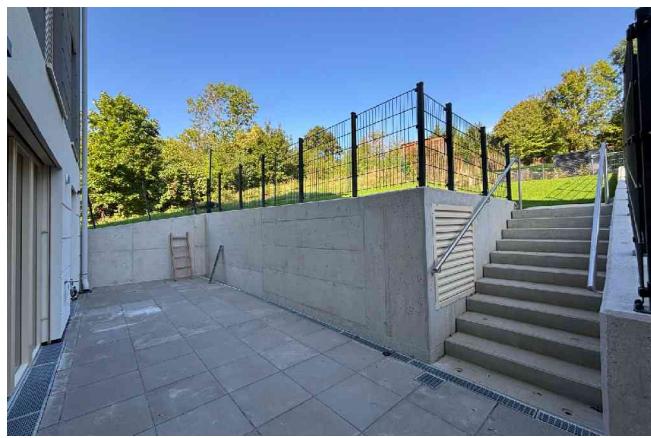
Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100816

H +43 676 834 34 816

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

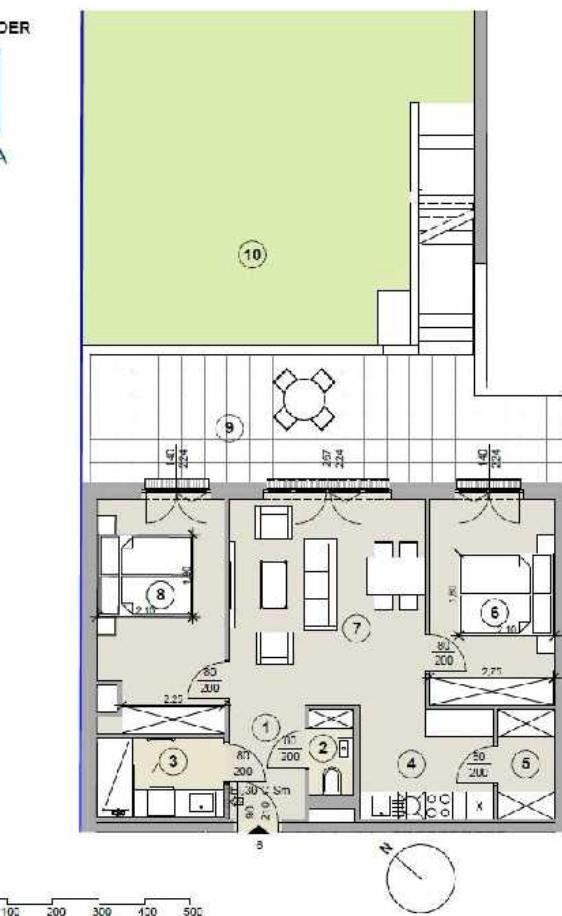




EIN PROJEKT DER



VINDOMA  
GROUP



HAUPTSTRASSE 86, 2371 HINTERBRÜHL

ERDGESCHOSS - TOP 6

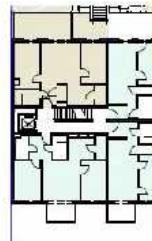
WOHNFLÄCHE

66,44 m<sup>2</sup>

|                              |            |               |                       |
|------------------------------|------------|---------------|-----------------------|
| 1                            | VR         | Parkett       | 4,13 m <sup>2</sup>   |
| 2                            | WC         | Feinsteinzeug | 1,80 m <sup>2</sup>   |
| 3                            | Bad        | Feinsteinzeug | 1,77 m <sup>2</sup>   |
| 4                            | Küche      | Parkett       | 7,18 m <sup>2</sup>   |
| 5                            | Spis       | Parkett       | 2,99 m <sup>2</sup>   |
| 6                            | Zimmer 2   | Parkett       | 12,30 m <sup>2</sup>  |
| 7                            | Wohnzimmer | Parkett       | 19,35 m <sup>2</sup>  |
| 8                            | Zimmer 1   | Parkett       | 13,83 m <sup>2</sup>  |
| 9                            | Terrasse   | Betonplatten  | 27,32 m <sup>2</sup>  |
| 10                           | Garten     | Kasen         | 110,04 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche inkl. Freiflächen |            |               | 203,80 m <sup>2</sup> |

Raumhöhe: 2,51 m

Lage im Gebäude



Disclaimer

Die gezeigten Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsgesetz. Die in den Plänen und Zeichnungen dargestellte Möblierung (z.B. gekennzeichnet Küchen) stellt nur einen Vorschlag (zu Illustrationszwecken) dar und ist nicht vertragsgestandene. Druck- und Satzfehler vorbehalten. Alle Rechte vorbehalten, alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten. Für die Möblierung der Wohnung sind Naturmaße zu nehmen.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

Das Stadthaus I ist weit mehr als nur ein Gebäude - es ist ein lebendiger Ort inmitten der Hinterbrühl, der eine freundliche und einladende Atmosphäre schafft. Es bietet nicht nur ein neues Zuhause für Eigennutzer oder Ihre Mieter, sondern verbindet modernen Lebensstil in urbaner Umgebung.

Die insgesamt 11 sehr hellen Wohneinheiten - zwei davon sind Maisonetten im Dachgeschoss - mit 2, 3 und 4 Zimmer, verfügen jeweils über eine Freifläche in Form von Garten und/oder Terrasse, Balkon oder Eigengarten. Autoabstellplätze sowie Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum befinden sich auf Straßenniveau. Aufgrund der erhöhten Erdgeschosslage, können Sie bereits ab der ersten Wohnetage einen Weitblick genießen.

Die kompakte Top 6 ist eine schöne 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 66 m<sup>2</sup> und Blick Richtung Garten.

Über den offenen Vorraum gelangen Sie zum Badezimmer mit walk-in Dusche, einem separaten WC und einem Schlafzimmer sowie zur offenen Wohnküche mit Abstellraum und einem weiteren Schlafzimmer.

Die Terrasse und den Garten erreichen Sie über die Wohnküche und die beiden Schlafzimmer.

### AUSSTATTUNG und HIGHLIGHTS:

- Fußbodenheizung mit Change-Over-System für Kühlfunktion für ein tolles Raumklima
- Luft- /Wasserwärmepumpe für klimafreundliche Energieversorgung
- außenliegender Sonnenschutz ab 1. Etage (Raffstores) elektrisch betrieben
- außenliegender Sonnenschutz letzte Etage (Rollladen) 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
- Fitnessraum ausgestattet
- Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil inkl. Steckdose

[Hier gelangen Sie zur Cash Back Aktion](#)

Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesen tollen Wohnungen!

### LAGE und INFRASTRUKTUR:

Die klaren Vorteile 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).



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN