Eine Starter-Wohnung auf der Sonnenseite

Image00002

Objektnummer: 141/84013

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2024/2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,18 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	349.000,00 €

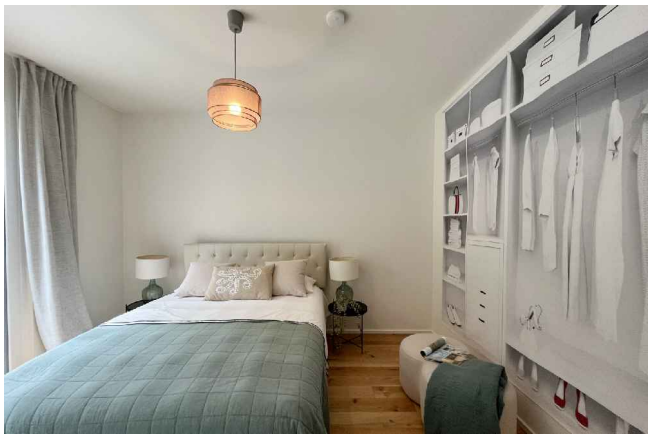
Ihr Ansprechpartner

Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

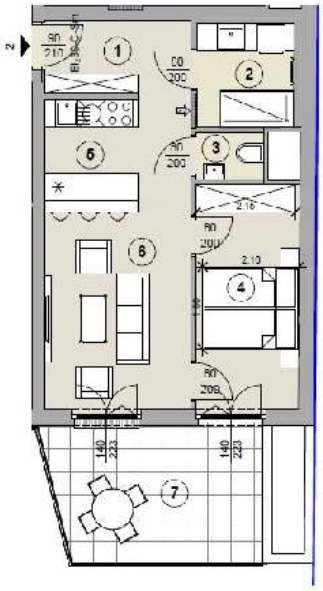
T 02236 908100689
H +43 676 834 34 689

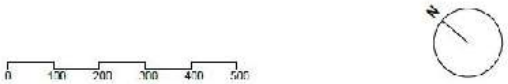
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



EIN PROJEKT DER

VINDOMA GROUP





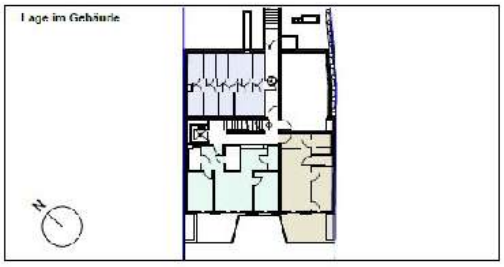
HAUPTSTRASSE 86, 2371 HINTERBRÜHL

1. UNTERGESCHOSS - TOP 2

WOHNFLÄCHE **44,18 m²**

1	VR	Parkett	0,09 m²
2	Bad	Feinsteinzeug	4,79 m²
3	WC	Feinsteinzeug	1,52 m²
4	Schlafnische	Parkett	11,04 m²
5	Küche	Parkett	4,47 m²
6	Wohnzimmer	Parkett	14,27 m²
7	Terrasse	Betonplatten	13,72 m²
Wohnfläche inkl. Freiflächen			57,90 m²

Raumhöhe: 2,51 m



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 Satzfehler vorbehalten. Alle Rechte vorbehalten, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten. Für die Möblierung der Wohnung sind Naturmaße zu nehmen.

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 smarte Top 2 ist eine sehr kompakte Starter-Wohnung in den Süden ausgerichtet und bietet ca. 44 m² Wohnfläche.
Über den offenen Vorraum gelangen Sie zum Badezimmer mit walk-in Dusche, einem separaten WC, der offenen Wohnküche und dem raffinierten Schlafbereich. Der großzügige Balkon ist von beiden Bereichen begehbar.

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

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

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.