

**Diesen Ausblick immer genießen können!**



Image00027

**Objektnummer: 141/84006**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Baujahr:</b>	2024/2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	1.049.000,00 €

## 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.



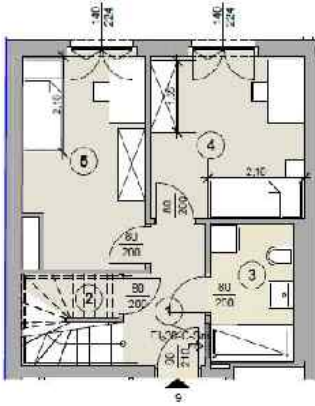




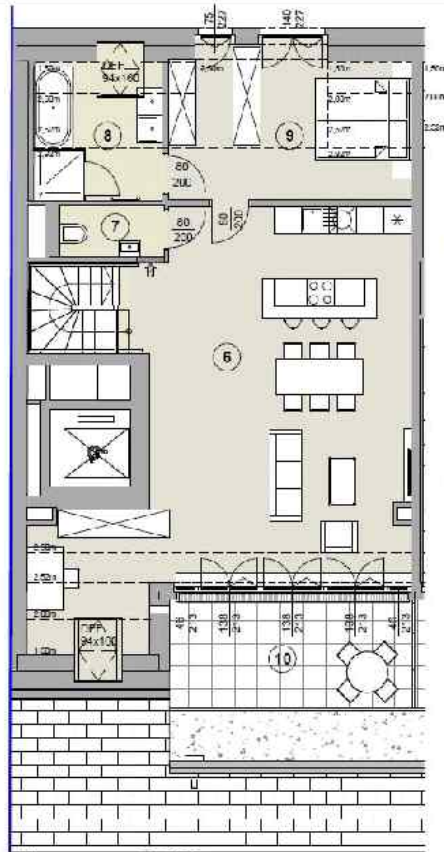
EIN PROJEKT DER



VINDOMA  
GROUP



0 100 200 300 400 500



HAUPTSTRASSE 86, 2371 HINTERBRÜHL

**1. OBERGESCHOSS / DACHGESCHOSS - TOP 9**

**WOHNFLÄCHE 128,57 m<sup>2</sup>**

1	VR	Parkett	4,88 m <sup>2</sup>
2	AR	Parkett	1,70 m <sup>2</sup>
3	Bad/WC	Einsteinezeug	5,50 m <sup>2</sup>
4	Zimmer 2	Parkett	12,01 m <sup>2</sup>
5	Zimmer 1	Parkett	11,07 m <sup>2</sup>
6	Wohnküche	Parkett	62,13 m <sup>2</sup>
7	WC	Feinsteinzeug	2,57 m <sup>2</sup>
8	Bad	Feinsteinzeug	9,56 m <sup>2</sup>
9	Zimmer 3	Parkett	17,95 m <sup>2</sup>
10	Terrasse	Betonplatten	12,75 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche inkl. Freiflächen</b>			<b>141,32 m<sup>2</sup></b>

Raumhöhe: 2,51 m

Lage im Gebäude



**Disclaimer**

Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungszustand. Die in den Plänen und Zeichnungen dargestellte Maßführung (insbesondere Küche) stellt nur einen Vorschlag (zu Illustrationszwecken) dar und ist nicht Vertragsbestandteil. Ur- und Sachfehler vorbehalten. Alle Rechte vorbehalten, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten. Für die Mängelhaftung der Wohnung sind Naturmaße zu nehmen.



Mitglied des  
immobilienring.at

## 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 Wohntage einen Weitblick genießen.

Einen absolut genialen Maisonette-Grundriss bietet die Top 9 mit knapp 129 m<sup>2</sup> und 4-Zimmer. Hier trifft Privatsphäre auf Familienglück!

Im Obergeschoss angekommen, haben Sie Platz für Ihre Kinder oder Gäste mit eigenem Badezimmer und WC.

Das Dachgeschoss, das sowohl Richtung Norden als auch Richtung Süden ausgerichtet ist, bietet ein weiteres Schlafzimmer mit hellem Masterbad, ausgestattet mit Dusche und Badewanne sowie ein weiteres WC.

Das Highlight ist die schöne offene Wohnküche, von der aus die großzügige Dachterrasse mit tollem Weitblick zu erreichen ist.

### 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 (Rollläden) 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 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.