

## **Der Blick ins Grüne & Cash-Back beim Wohnungskauf!**



Image00016\_2

**Objektnummer: 141/84005**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2024/2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,98 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	445.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Rösch**

Rustler Immobilien treuhand

T 02236 908100689

H +43 676 834 34 689

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



Mitglied des  
immobilienring.at



EIN PROJEKT DER



0 100 200 300 400 500



HAUPTSTRASSE 86, 2371 HINTERBRÜHL

# 1. OBERGESCHOSS - TOP 10

## WOHNFLÄCHE

55,98 m²

1	VH	Parkett	5,03 m²
2	Bad	Feinsteinzeug	4,60 m²
3	WC	Feinsteinzeug	2,27 m²
4	Zimmer	Parkett	11,47 m²
5	Wohnküche	Parkett	31,46 m²
6	Alk	Parkett	1,15 m²
7	Balkon	Betonplatten	6,00 m²
Wohnfläche inkl. Freiflächen			61,98 m²

Raumhöhe: 2,51 m

Legende im Gebäude



### Disclaimer

Die gezeichneten 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 Maßstäbe 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 Wohnebene einen Weitblick genießen.

Die smarte Top 10 mit 2 Zimmer bietet auf einer Fläche mit ca. 56 m<sup>2</sup> alles was ihr Grundbedürfnis abgedeckt.

Einen Vorraumbereich, ein Badezimmer mit walk-in Dusche, ein separates WC, ein Abstellraum sowie ein Schlafzimmer und eine helle, offenen Wohnküche, mit Ausgang auf den Balkon und Blick ins Grüne.

### 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 dieser Wohnqualität!

### 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.