

Traumhaftes Einfamilienhaus mit Garten, Pool und Balkon in Hinterbrühl – Ihr neues Zuhause!



Objektnummer: 1819/67

Eine Immobilie von finallyHOMEreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,62 m²
Nutzfläche:	200,62 m²
Zimmer:	6
Stellplätze:	2
Garten:	131,14 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	2.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Bernhard Friedrich

finallyHOMEReal GmbH
Wipplingerstraße 24-26 / 1a
1010 Wien

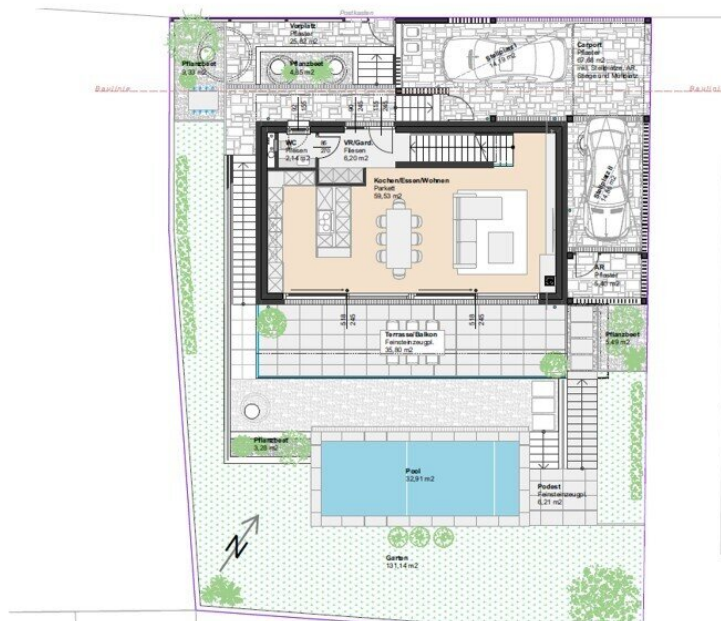
T +43 660 117 9020

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









2371 HINTERBRÜHL

ERDGESCHOSS

Nutzflächen	
VR/Gard.	6,20 m²
WC	2,14 m²
Kochen/Essen/Wohnen	59,53 m²
Gesamt	67,87 m²

Sonstige Flächen	
Terrasse/Balkon	35,80 m²
Vorplatz	25,82 m²
Carport	67,68 m²
Garten	131,14 m²
Pflanzbeete	22,95 m²
Zugänge/Wege	23,38 m²

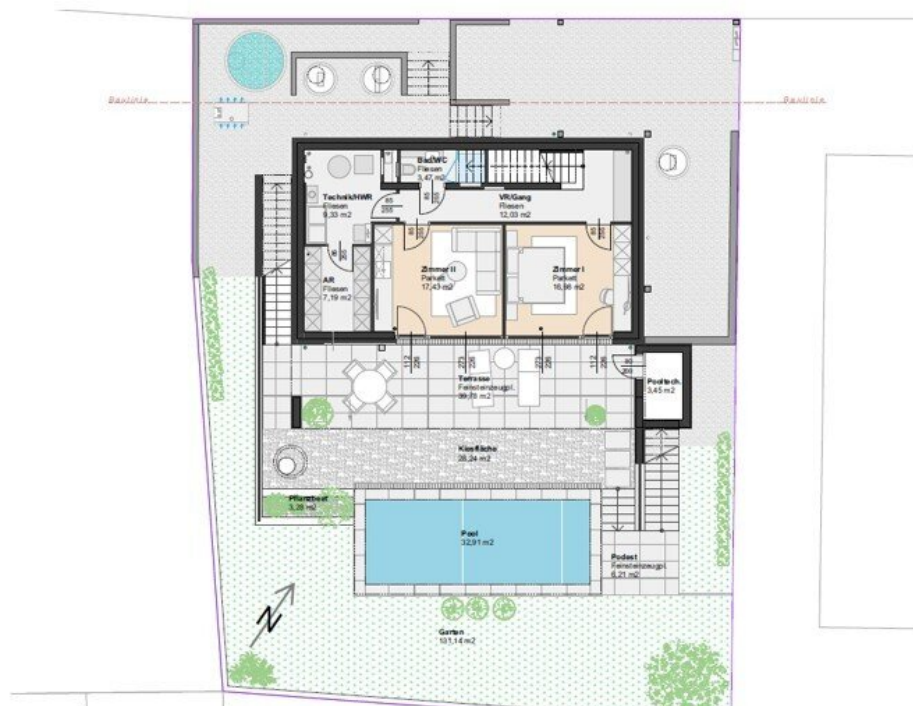


2371 HINTERBRÜHL

OBERGESCHOSS

Nutzflächen	
Gang	4,57 m²
Master-Bad	9,95 m²
WC	1,33 m²
Master	16,89 m²
Zimmer I	14,23 m²
Zimmer II	13,88 m²
Bad/WC	5,47 m²
Gesamt	66,32 m²

Sonstige Flächen	
Balkon	23,34 m²

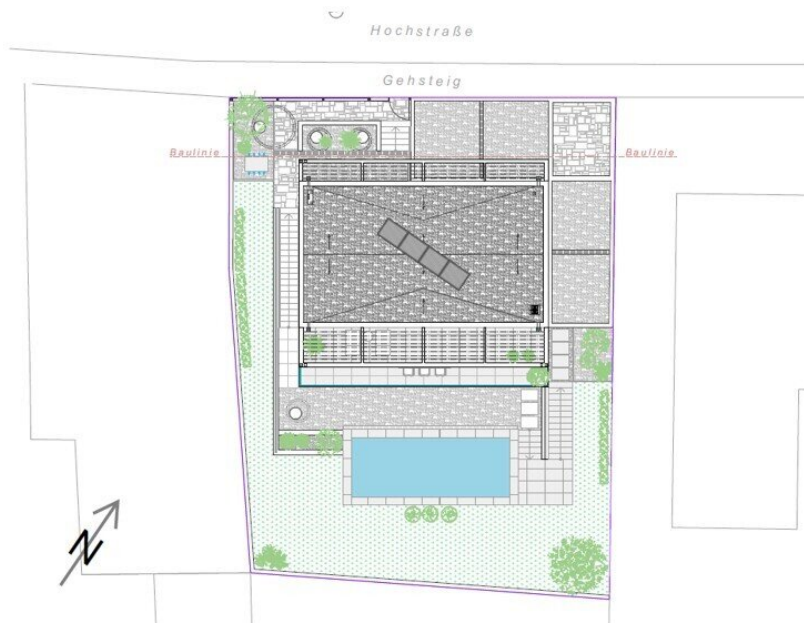


2371 HINTERBRÜHL

UNTERGESCHOSS

Nutzflächen	
VR/Gang	12,03 m²
Zimmer I	16,98 m²
Zimmer II	17,43 m²
Bad/WC	3,47 m²
Technik/HWR	9,33 m²
AR	7,19 m²
Gesamt	66,43 m²

Sonstige Flächen	
Terrasse	39,78 m²
Kiesfläche	28,24 m²
Pooltechnik	3,45 m²
Pool	32,91 m²



2371 HINTERBRÜHL

LAGEPLAN

Grundstücksfläche 464,00 m²

Nutzflächen

Untergeschoss 66,43 m²

Erdgeschoss 67,87 m²

Obergeschoss 66,32 m²

Gesamt 200,62 m²

Sonstige Flächen

Vorplatz 25,82 m²

Carport 67,68 m²

Garten 131,14 m²

Pflanzbeeter 22,95 m²

Zugänge, Wege 23,38 m²

Gesamt 270,97 m²

Objektbeschreibung

In einer der exklusivsten Wohngegenden in **unmittelbarer Nähe zu Wien** entsteht diese moderne Villa auf drei Ebenen. Das **Erdgeschoss mit ca. 68 m²** bietet einen großzügigen Koch-, Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangt man ebenerdig auf die ca. **36 m² große Terrasse** – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Im **Untergeschoss mit ca. 66 m²** befinden sich zwei Schlafzimmer mit direktem Zugang zum modernen **Outdoor-Pool aus Edelstahl** für ein besonderes Maß an Urlaubsflair und Privatsphäre.

Das Obergeschoss beherbergt drei weitere Zimmer sowie einen **geräumigen Balkon mit fantastischem Ausblick**.

Die Planung sieht vor, dass das Haus ca. im Sept. 2026 fertiggestellt sein wird. Aktuell - je nach Zeitraum/Bauphase - besteht noch die Möglichkeit individuelle Wünsche einzubringen und umzusetzen.

Der Wienerberg ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten erreichbar. Urlaubsfeeling das ganze Jahr über – in bester Lage.

Für Detailinformationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Bernhard FRIEDRICH, MSc

+43 660 117 9020

bf@finallyhome.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <3.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <4.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <7.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap