

**Moderne Eleganz trifft Naturidylle – energieeffizientes  
Einfamilienhaus mit großzügiger Terrasse in der  
Hinterbrühl**



**Objektnummer: 310981**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |   |
|-------------------|---|
| Adresse           | Gießhübler Straße                       |
| Art:              | Haus                                    |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 2371 Hinterbrühl                        |
| Baujahr:          | 2008                                    |
| Zustand:          | Gepflegt                                |
| Alter:            | Neubau                                  |
| Wohnfläche:       | 166,63 m <sup>2</sup>                   |
| Nutzfläche:       | 257,07 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:           | 4                                       |
| Bäder:            | 2                                       |
| WC:               | 2                                       |
| Terrassen:        | 1                                       |
| Stellplätze:      | 2                                       |
| Garten:           | 587,00 m <sup>2</sup>                   |
| Keller:           | 89,44 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:  | <b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 1.090.000,00 €                          |
| Provisionsangabe: |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike List**

BESTLIST Immobilien GmbH







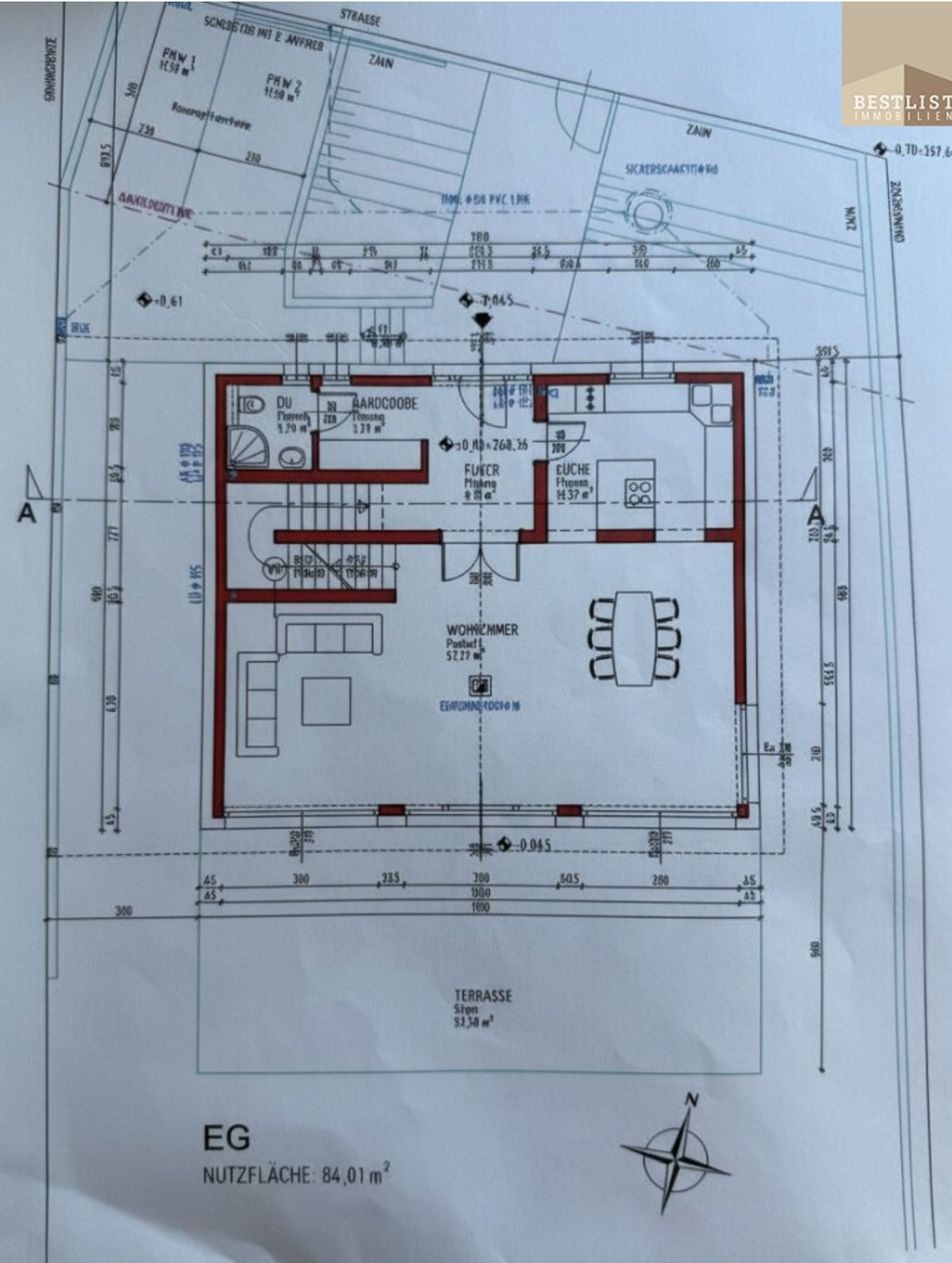






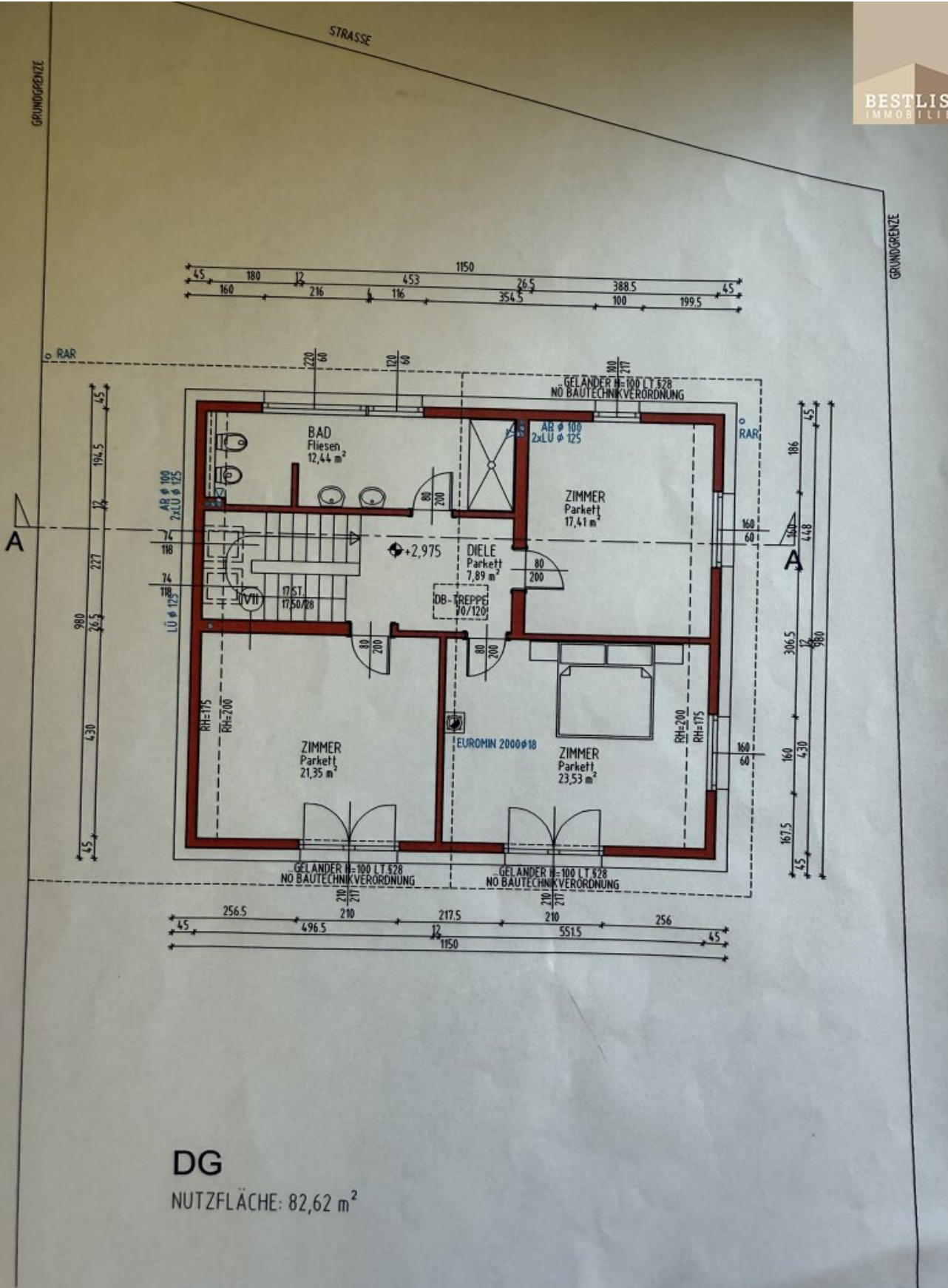






EG  
NUTZFLÄCHE: 84,01 m<sup>2</sup>

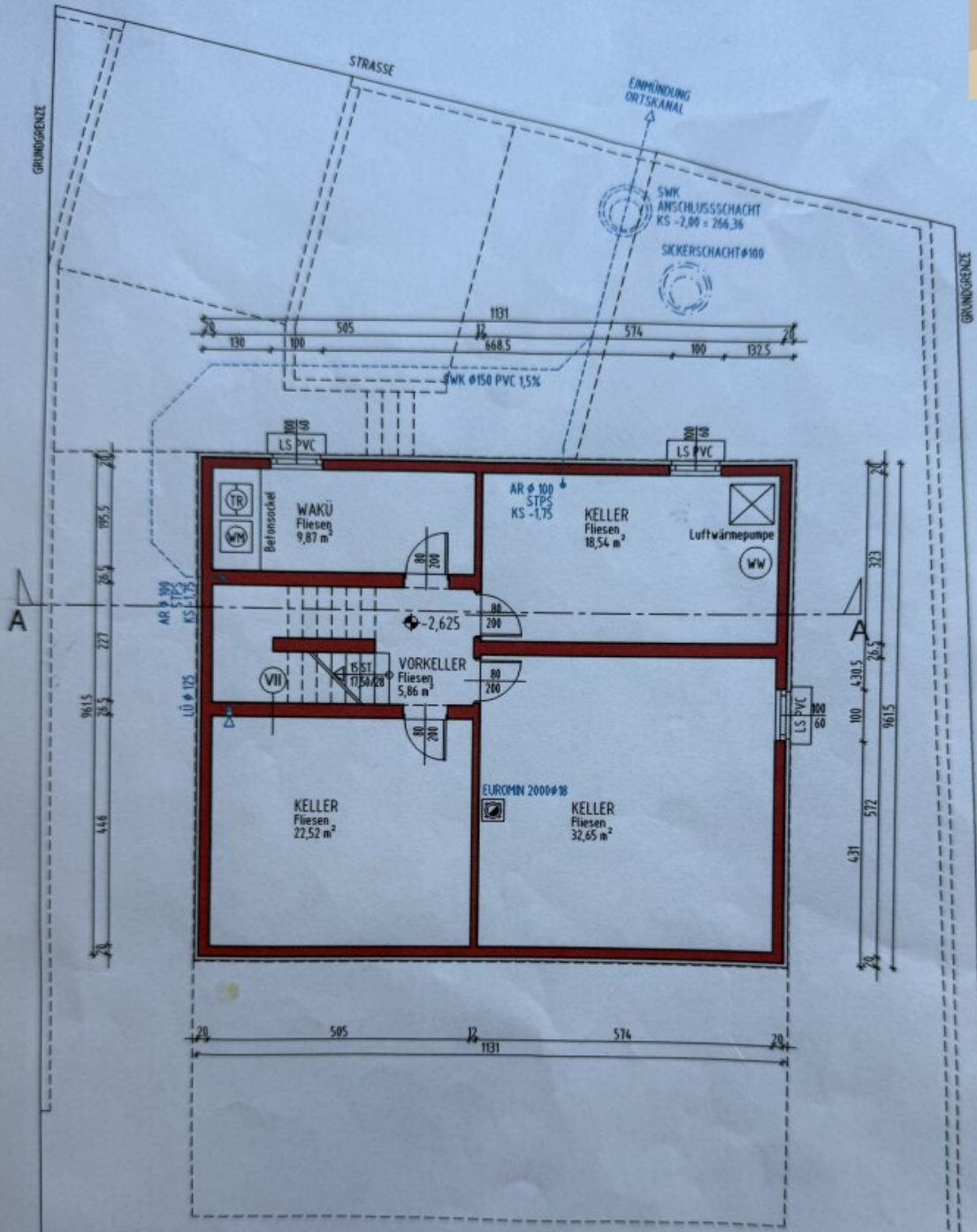




DG

NUTZFLÄCHE: 82,62 m<sup>2</sup>

7,66



**KG**  
NUTZFLÄCHE: 89,44 m<sup>2</sup>

GR  
DIC  
UN  
VE

# EINREICHPLAN

Parie

A

C

BESTLIST  
IMMOBILIEN

OBJEKT:

1:100

eingel. 22. April 2008

Zahl: \_\_\_\_\_ GB: \_\_\_\_\_

ZUR ERRICHTUNG EINES EINFAMILIENHAUSES  
SOWIE DER ERRICHTUNG EINER EINFRIEDUNG

in A-2371 HINTERBRÜHL, Gießhübler Straße 13

GRST.NR.:

610/9

EZ:

1511

KG:

16113 Hinterbrühl

PLANINHALT: GRUNDRISSSE, SCHNITT A-A, ANSICHTEN  
LAGEPLAN M 1:500

Gebühr in der Höhe von € 7,80  
gemäß Gebührengesetz entrichtet







BAUWERBER: MÜLLER Bernhard Herbert  
MÜLLER Waltraute  
Josefsgasse 21  
2340 MODLING

*Bernhard Müller Waltraute Müller*

GRUNDEIGENTUMER: MÜLLER Bernhard Herbert  
MÜLLER Waltraute  
Josefsgasse 21  
2340 MODLING

*Bernhard Müller Waltraute Müller*

LEGENDE:

|   |            |   |        |
|---|------------|---|--------|
|  | STAHLBETON |  | HOLZ   |
|  | BETON      |  | NEUBAU |
|  | ZIEGEL     |  |        |

BEHÖRDE:

Marktgemeinde Hinterbrühl  
Zahl BP 23108

Genehmigt mit Bescheid vom  
'14. MAI 2008  
Der Bürgermeister:

BAUFÜHRER + PLANVERFASSER:

PLANUNGSBÜRO  
Bmstr. Ing. Gerald Hofbauer

Seeparkstraße 20 / A-2331 Vösendorf  
Tel. 01806 53 24 Mobil. 0664 2332596  
Fax: 01806 53 239 [hofbauer@plan.at](mailto:hofbauer@plan.at)

*Gerald Hofbauer*



*Benno Moldan*  
Benno Moldan

PL.NR.

PR.NR.

MAßSTAB

1:100, 1:500

PL.GR.

GEZEICHNET

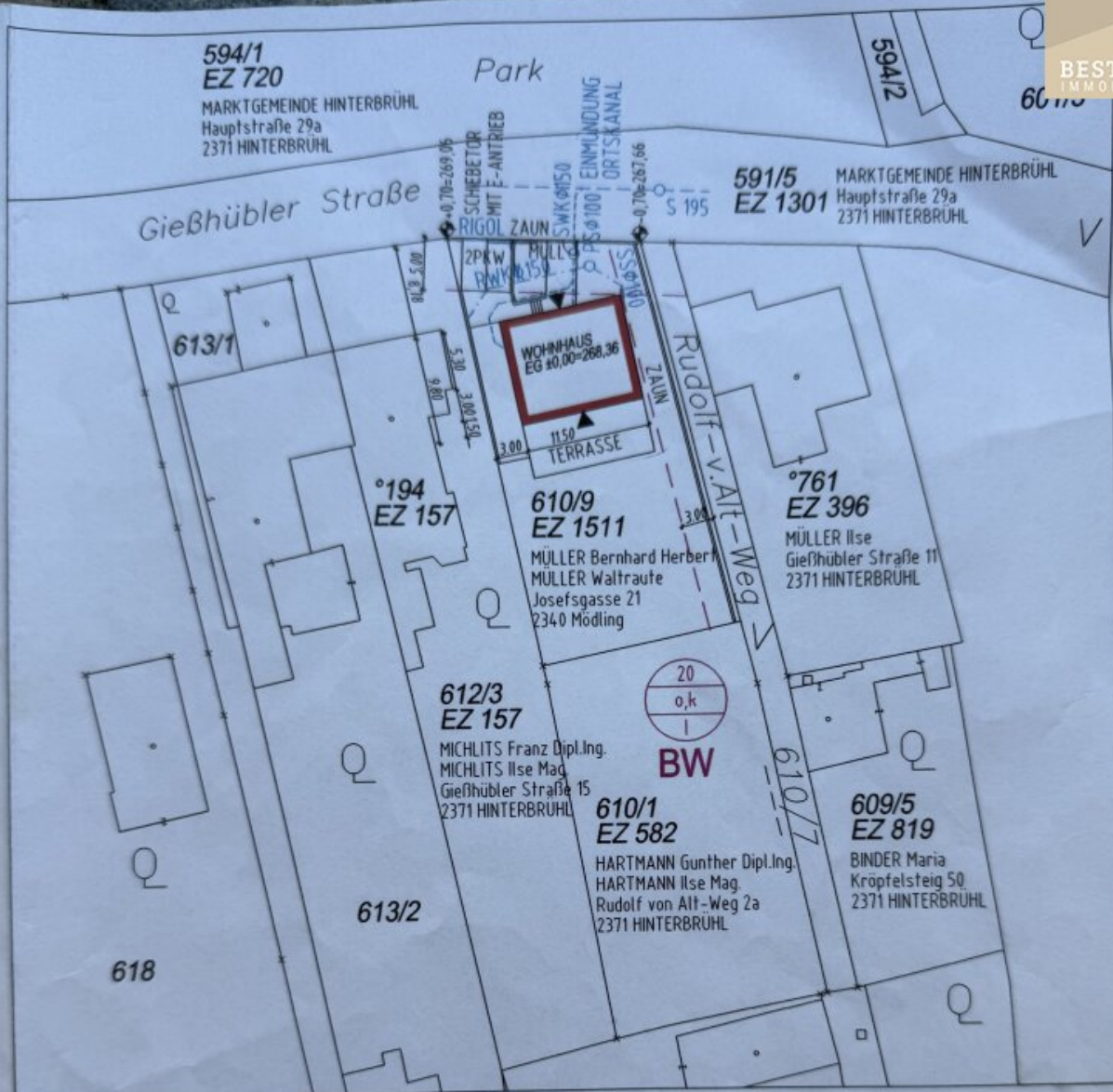
GEPRÜFT

DATUM

21.04.2008

Diese Zeichnung ist unser geistiges Eigentum und darf ohne unsere ausdrückliche Bewilligung weder vervielfältigt, noch dritten Personen mitgeteilt oder sonst irgendwie verwendet werden. Die unbefugte Verwendung durch den Empfänger oder Dritte kann gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zivil- u. strafrechtlich verfolgt werden.

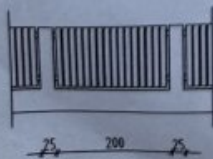
(B. G. Bl. 111 / 36 v. 1.7.1936)



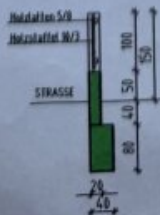
GRUNDLAGEN DIESER LAGEPLANES:  
DIGITALE KATASTERPLAN GEMEINDE HINTERBRÜHL  
UND GEOMETERPLAN GZ 3359/04  
VERFASST VON Dipl.Ing. A. BARASITS



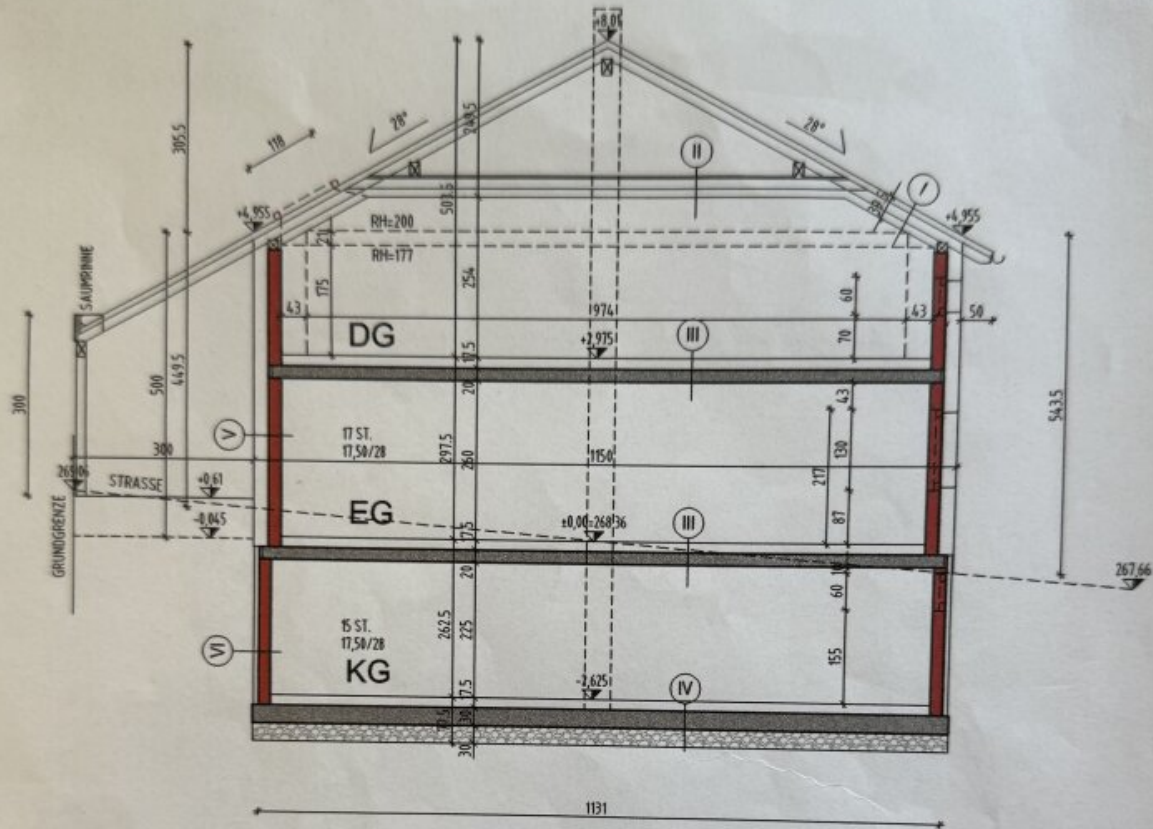
LAGEPLAN  
M. 1:500



Zaun



|                  |                                |
|------------------|--------------------------------|
| Grundfläche:     | 700,00 m <sup>2</sup>          |
| Verbaute Fläche: | 112,70 m <sup>2</sup> = 16,10% |
| Wohnnutzfläche:  |                                |
| EG               | 84,01 m <sup>2</sup>           |
| DG               | 82,62 m <sup>2</sup>           |
| Summe            | 166,63 m <sup>2</sup>          |
| KG               | 89,44 m <sup>2</sup>           |



### Schnitt A-A

**DACHAUFBAU:** ①

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Ziegeldeckung           |         |
| Lattung 3/5             | 3,0cm   |
| Konterlattung 5/8       | 5,0cm   |
| Vordeckung UNIVERSAL-S  |         |
| Rauhschalung            | 2,0cm   |
| Sparren                 | 16,0cm  |
| dazw. WD-UNI-ROLL       | 16,0cm  |
| Metallunterkonstruktion |         |
| dazw. WDF-B1            | 12,0cm  |
| PE Folie                |         |
| Gipskartonpl. GKF       | 1,5cm   |
| U-Wert: 0,156W/m²K      | 4,3,5cm |

**BODENAUFBAU:** ②

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Zangendecke             | 20,0cm |
| dazw. WD-UNI-ROLL       | 16,0cm |
| Metallunterkonstruktion |        |
| dazw. WDF-B1            | 12,0cm |
| PE Folie                |        |
| Gipskartonpl. GKF       | 1,5cm  |
| U-Wert: 0,161W/m²K      | 39,5cm |

**BODENAUFBAU:** ③

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Bodenbelag                | 1,0cm  |
| Betonestrich mit FBH      | 6,5cm  |
| PAE Folie                 |        |
| PUR-Dämmplatte            | 3,0cm  |
| Schüttung Thermotec       | 7,0cm  |
| Deckenausgleich Thermotec |        |
| Liapordecke               | 20,0cm |
| Innenputz                 |        |
| U-Wert: 0,319W/m²K        | 37,5cm |

**BODENAUFBAU:** ④

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Bodenbelag                | 1,0cm  |
| Estrich                   | 5,0cm  |
| PAE Folie                 |        |
| Schüttung Thermotec       | 11,5cm |
| Deckenausgleich Thermotec |        |
| Fundamentplatte           | 30,0cm |
| PAE Folie                 |        |
| Rollierung                | 30,0cm |
|                           | 77,5cm |

**WANDAUFBAU:** ⑤

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Innenputz          | 1,0cm  |
| Liapor             | 20,0cm |
| Styroporbeton      | 24,0cm |
| Silikalputz        |        |
| U-Wert: 0,150W/m²K | 45,0cm |

**WANDAUFBAU:** ⑥

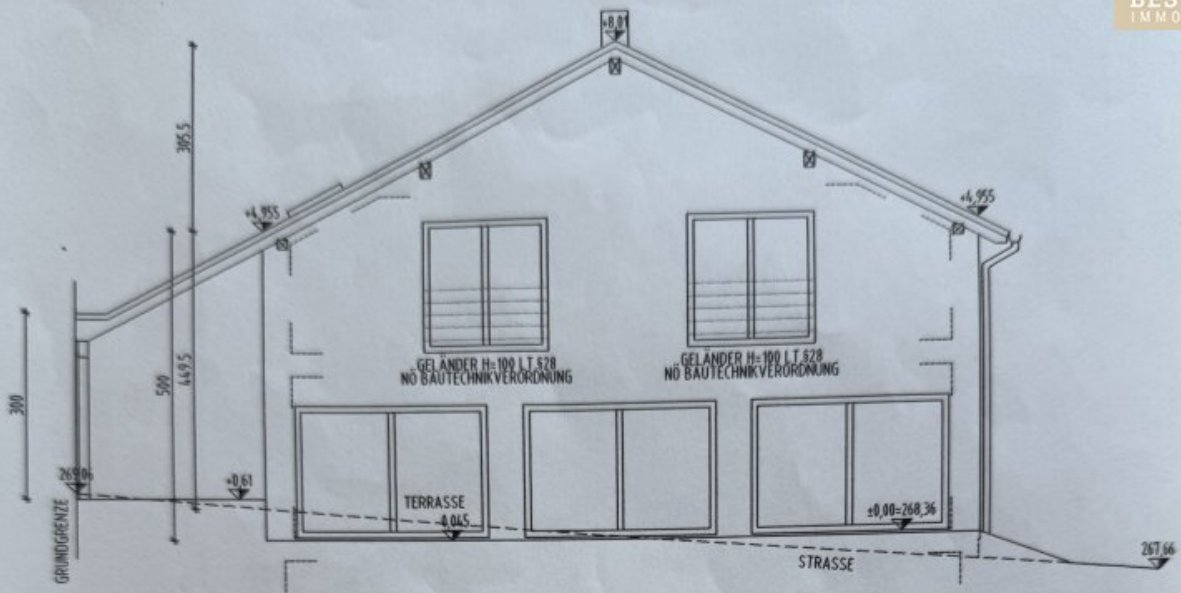
|                  |        |
|------------------|--------|
| Innenputz        | 1,0cm  |
| Liapor           | 19,0cm |
| EPS-Wärmedämmung | 8,0cm  |
|                  | 28,0cm |

**WANDAUFBAU:** ⑦

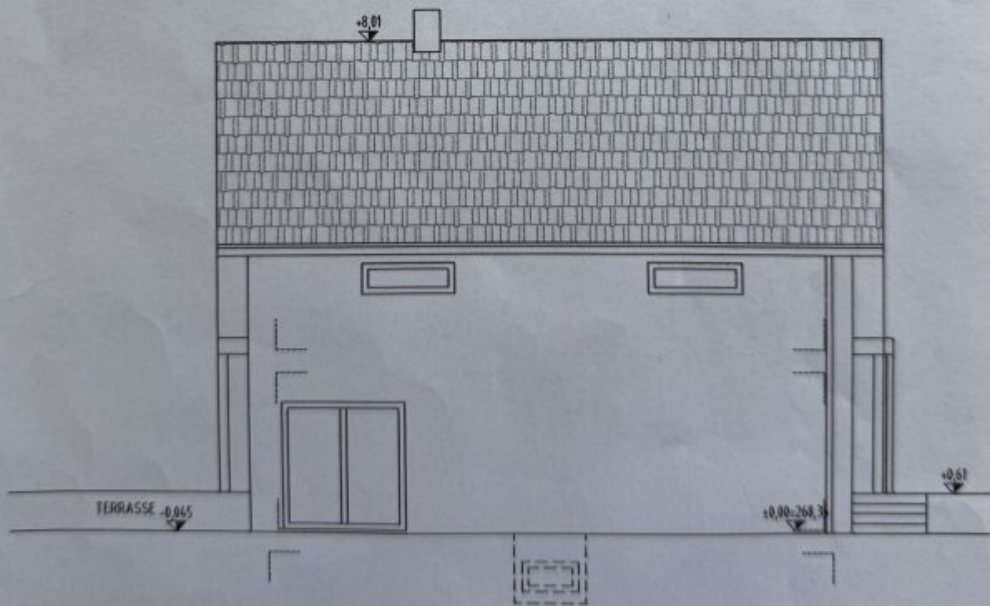
|           |        |
|-----------|--------|
| Innenputz | 1,0cm  |
| Liapor    | 24,5cm |
| Innenputz | 1,0cm  |
|           | 26,5cm |

### Achtung:

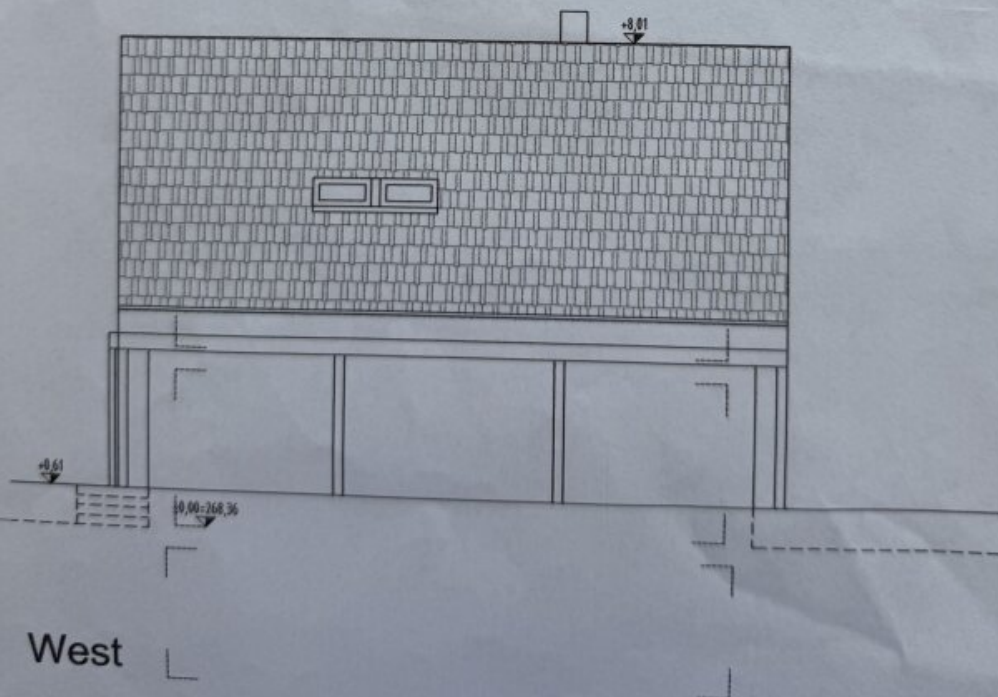
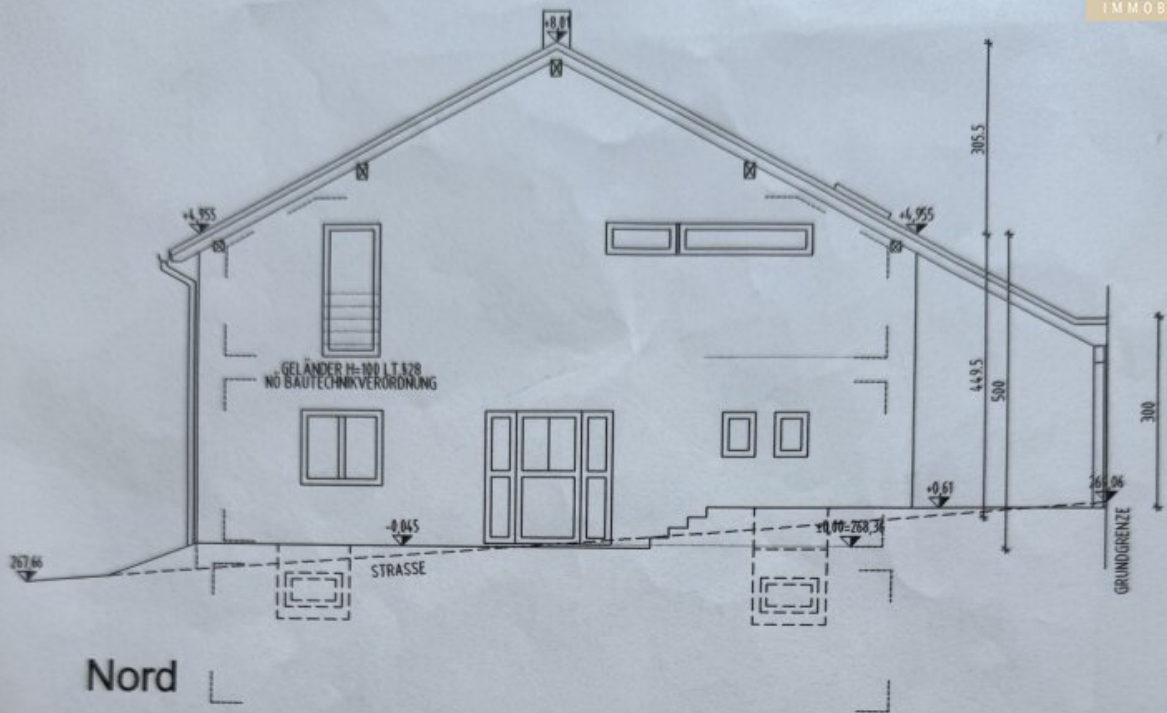
ALLE FENSTER- BALKONTÜREN- UND AUSSENTÜRENMASSE  
VERSTEHEN SICH ALS ROHBAUMASSE



Süd



Ost



## AUSSTATTUNG

DACHEINDECKUNG: BRAMAC-MARKANT FARBE: ZINKGRAU

- 1 STK. ANTENNENDURCHGANGSTEIN
- 2 STK. DUNSTROHRAUFSATZ
- 100 STK. SCHNEEHACKEN FÜR DACHABSCHLEPPUNG

SPENDELERARBEITEN: REGENABFALLROHRE U. DACHRINNEN IN ALU HELLGRAU

- ORTGANGSTEIN, 1 STK. REGENKLAFFE
- ICHSENBLECH U. KAMINEINFASSUNG ALU HELLGRAU
- KAMINVERKLEIDUNG: ALU HELLGRAU

DACHSTUHL: FARBE: SIGNALGRAU (INKL. ENDANSTRICH)

- PETTEN: NR. "A"
- SPARREN: NR. "A"

FENSTER: LT. FA. INTERNORM

FENSTERBANK: LT. FA. INTERNORM

DACHLÄCHENFENSTER: 2 STK. KUNSTSTOFF-SCHWINGFENSTER 74/118

KAMIN: EUROMIN 2000 ø18

- KEIN RAUCHROHRANSCHLUSS ø18
- PUTZTÜRCHEN IM KELLER
- KEHREN IM SPITZBODEN, LT. E-MAIL VON FA. WEDL

ROLLADENKASTEN: ALU WEISS

ROLLADENPANZER: ALU NATURBELL

FÜHRUNGSSCHIENEN: RAL 7004 SIGNALGRAU MATT

AUSSENPUTZ: HAUS WEISS, SOCKEL NOCH NICHT BEKANNT

FENSTERFASCHEN: KEINE

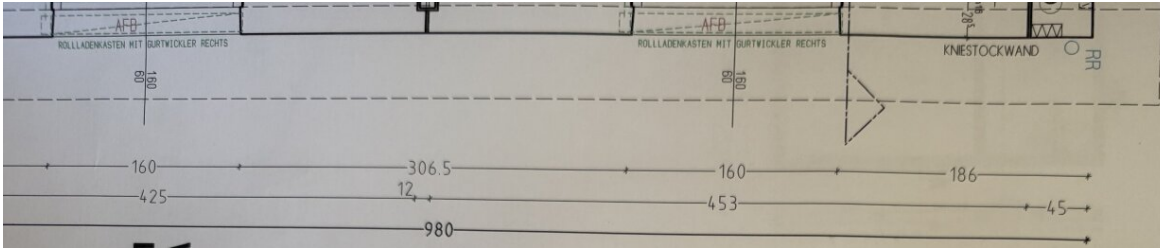
GEBAUDEFASCH: KEINE

STIEGE: FA. ROMBERGER STUFENBELAG 5,0cm  
(ROHSTUFE FÜR BELAGSSTARKE VON 5cm GERICHTET!

BEI ABWEICHENDEM STUFENBELAG SIND DIE ROHSTUFEN  
DURCH DEN BAUHERRN IN GEEIGNETER STARKE AUFZUBETONIEREN!)

## LIAPOR/EPS-GRANULAT

SAMTLICHE IN DIESEM DETAILPLAN EINGEARBEITETEN ÄNDERUNGEN  
GEGENÜBER DER BESTELLUNG WÜRDEN MIT DEM BAUHERRN BESPROCHEN  
UND WERDEN MIT DER UNTERFERTIGUNG ZUR AUSFÜHRUNG FREIGEGEREN!



BEI ABWEICHENDEM STUFENBELAG SIND DIE ROHSTUFEN  
DURCH DEN BAUHERRN IN GEEIGNETER STARKE AUFZUBETONIEREN! )

**LANDSYSTEM:**

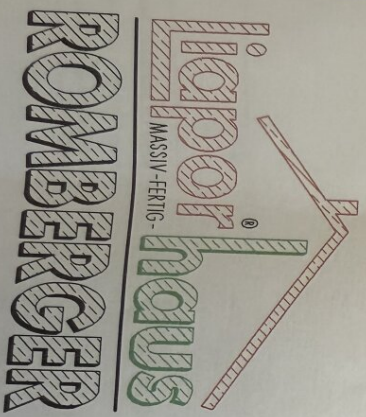
**POR/EPS-GRANULAT**

SAMTLICHE IN DIESEM DETAILPLAN EINGEARBEITETEN ANDERUNGEN  
GEGENÜBER DER BESTELLUNG WURDEN MIT DEM BAUHERRN BESPROCHEN  
UND WERDEN MIT DER UNTERFERTIGUNG ZUR AUSFUHRUNG FREIGEgeben!

LAGE DER SANITAR-, HEIZUNGS-, UND ELEKTRO-  
INSTALLATIONEN, FENSTER- u. TÜRGROSSEN, SOWIE  
DEREN LAGE GEPRÜFT UND LAUT VORGELEGTEM PLAN  
FÜR IN ORDNUNG BEFUNDEN.

DATUM: \_\_\_\_\_  
UNTERSCHRIFT: \_\_\_\_\_

EIN GESCHENK DER NATUR



IVb = 6912 / 6915 (0224)

|                  |   |
|------------------|---|
| NAME:            | <b>MÜLLER 10</b>                        |
| ADRESSE:         | Josefgasse 21, 2340 Mödling             |
| PARZ.NR.:        | 610/9                                   |
| KG:              | 2371 Hinterbrühl                        |
| TELEFON FA.:     |   |
| TELEFON privat:  | 0664/1623609                            |
| BAUSTELLE:       | 2371 Hinterbrühl                        |
| BAUTEIL:         | <b>DACHGESCHOSS</b>                     |
| MASSTAB:         | USPL. GRABNER<br>APPL. CIGATKA<br>MKPL. |
| 1:25             |   |
| <b>FREIGABE</b>  | <b>DATUM</b>                            |
| AUFTR.-NR.: 6266 | <b>08.05.08</b>                         |



## Objektbeschreibung

In **ruhiger** und **sehr nachgefragter** Wohnlage in der Hinterbrühl steht dieses **Niedrigenergiehaus** aus dem Jahr **2008** zum Verkauf.

Das Haus repräsentiert ein **modernes Wohnkonzept** mit durchdachter Raumaufteilung und guter Ausstattung. Das großzügige Grundstück mit **feinem Altbaumbestand** lässt keine Wünsche offen – ideal für Familien oder Naturliebhaber.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein **heller und offener Eingangsbereich**. Von hier aus eröffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich – das Herzstück des Hauses.

**Große Fensterflächen** sorgen für helle Räume und einen angenehmen Wohncharakter.

Die moderne **offene Küche** integriert sich elegant in den Wohnraum und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Im Wohnbereich sorgt der stilvolle **Kamin** besonders in der kalten Jahreszeit für behagliche Stimmung und angenehme Wärme.

Ein absolutes Highlight ist die **großzügige, südseitig ausgerichtete Terrasse** mit rund 57 m<sup>2</sup> Fläche. Hier genießen Sie sonnige Stunden, entspannte Grillabende oder den Blick auf den malerischen Garten mit seinem romantischen Seerosenteich – ein Ort der Ruhe und Entspannung.

Über die zentral gelegene Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das mit besonders schönen, **hellen und großzügig geschnittenen Schlafräumen** überzeugt. **Große Fensterflächen** sorgen auch hier für ein freundliches Wohngefühl und eröffnen wunderbare Ausblicke ins Grüne. Die Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Ein weiteres Highlight dieser Ebene ist das stilvoll gestaltete Badezimmer. Neben einem **Doppelwaschbecken** und einem **Bidet** überzeugt besonders die großzügige **Walk-in-Dusche**.

Der **voll ausgebaute Keller** eröffnet zusätzliche Möglichkeiten: Ob Wellnessbereich mit Sauna, Fitnessraum, Hobbyraum oder großzügiger Stauraum – hier bleiben keine Wünsche offen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische Nebenräume wie **Wasch- und Trockenraum**.

Auch technisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie: Als **energieeffizientes Niedrigenergiehaus** mit **Luftwärmepumpe** und einem Heizwärmebedarf von nur 38 kWh/m<sup>2</sup>a

profitieren Sie von modernem Wohnkomfort und niedrigen Energiekosten.

Dieses Haus verbindet moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und naturnahes Wohnen in einer der beliebtesten Wohnlagen südlich von Wien – ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.

**Zwei KFZ-Abstellplätze** direkt auf dem Grundstück runden dieses attraktive Angebot komfortabel ab.

### **Lage:**

Die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Distanz erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung eine ruhige Wohnqualität im Grünen mit Nähe zu Wien.

Unser nachhaltiger **BESTLIST-Immobilien-Denkansatz** sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <2.750m

Apotheke <250m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <3.500m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <6.250m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <3.250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap