

**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 ²
Nutzfläche:	257,07 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	587,00 m ²
Keller:	89,44 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	1.090.000,00 €
Betriebskosten:	265,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ulrike List











BESTLIST
IMMOBILIEN



BESTLIST
IMMOBILIEN

KI-bearbeitet



BESTLIST
IMMOBILIEN

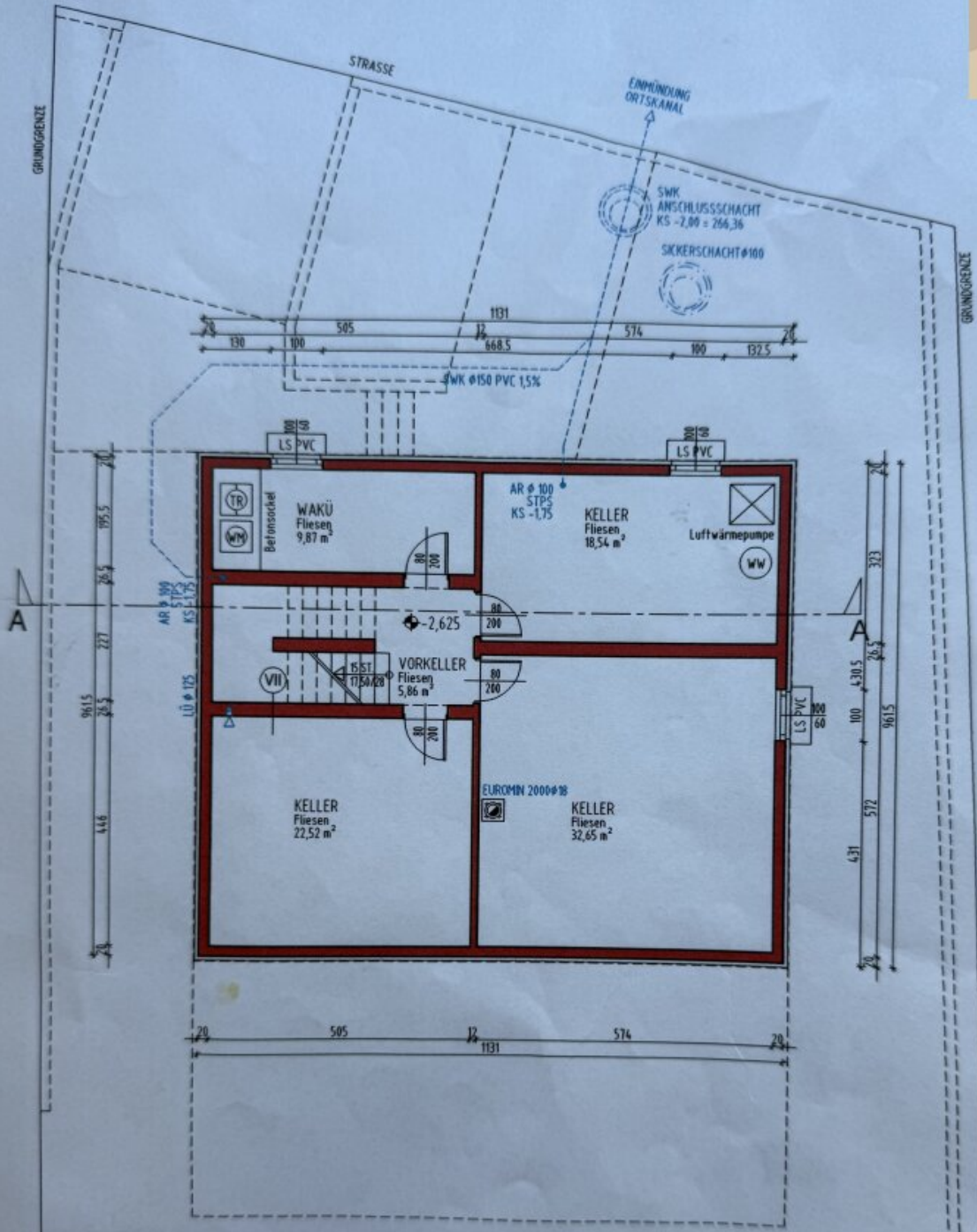








7,66



KG
NUTZFLÄCHE: 89,44 m²

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. 01898 53 24 Mobil. 0664 2332596
Fax: 01898 7239, hofbauer.gerald@com.at

Gerald Hofbauer



Benno Moldan
Benno Moldan

PL.NR.

PR.NR.

MAßSTAB

1:100, 1:500

PL.GR.

GEZEICHNET

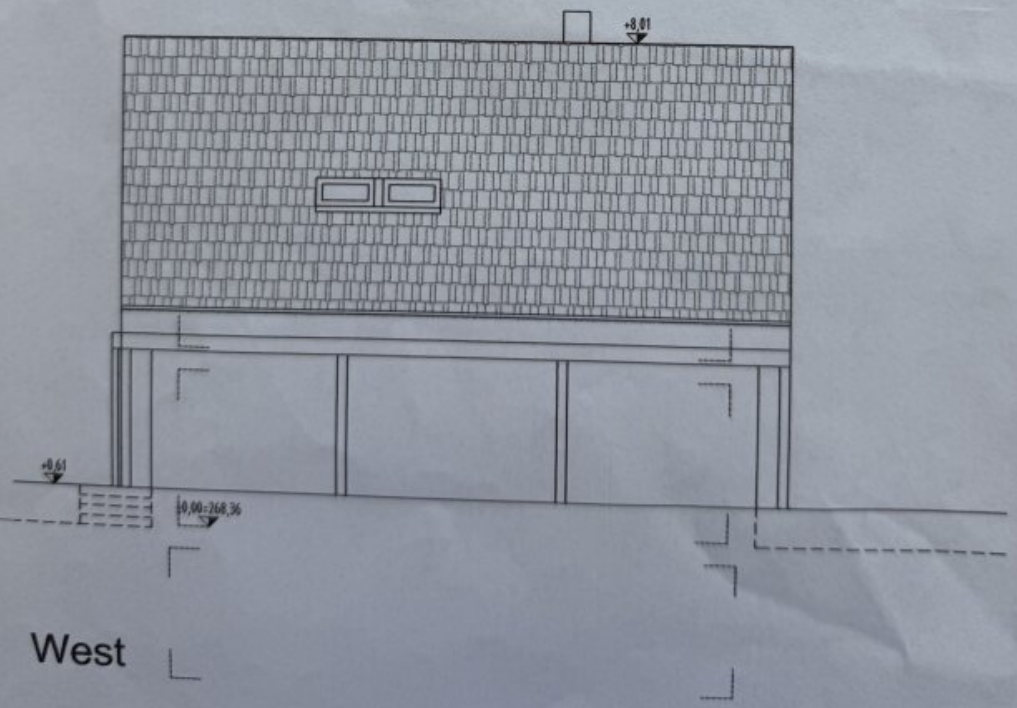
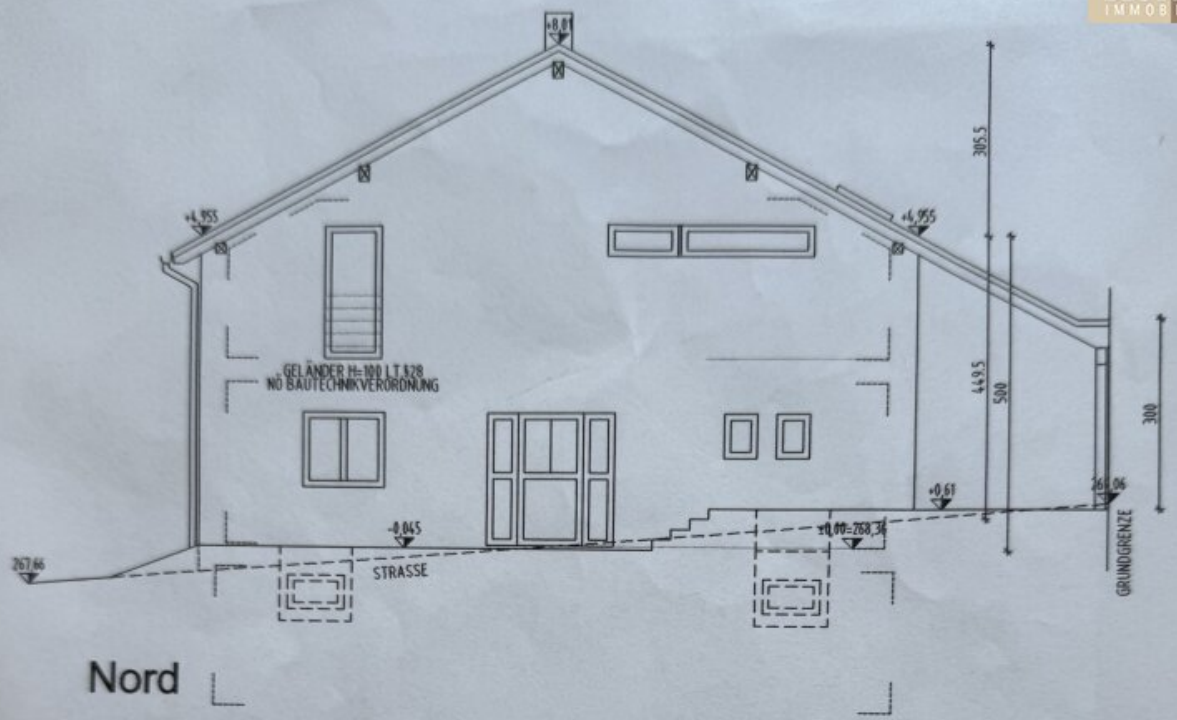
GEPRÜFT

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)



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

DACHFLACHENFENSTER: 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!)

WANDSYSTEM:

LIAPOR/EPS-GRANULAT

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



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

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 m² 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/m²a

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 Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team

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