Exclusive Villa mit eigenem Lift im Haus, Pool und Grünblick - Neubau Erstbezug



Objektnummer: 6115/3335055

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gaadnerstraße 44B
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	350,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	3
Garten:	600,00 m²
Keller:	95,00 m²
Heizwärmebedarf:	34,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.980.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien
Utendorfgasse 4 / 14







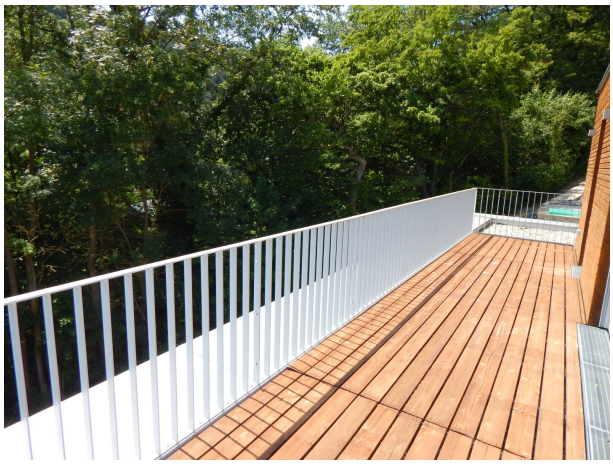



















44 B





















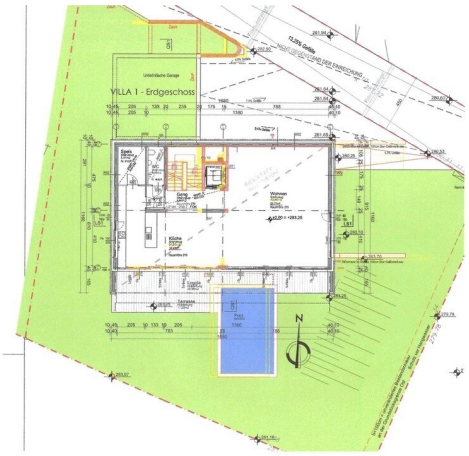


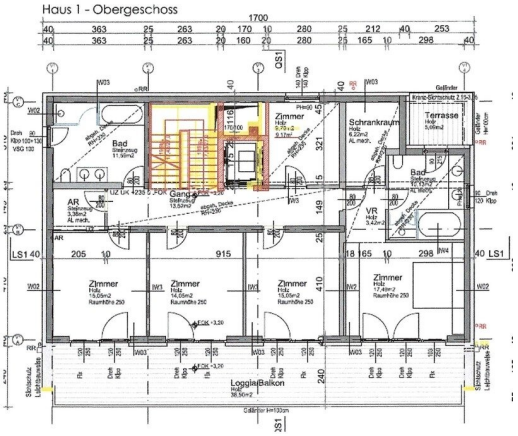

TESY
OaseDiamond
PUMPENoase

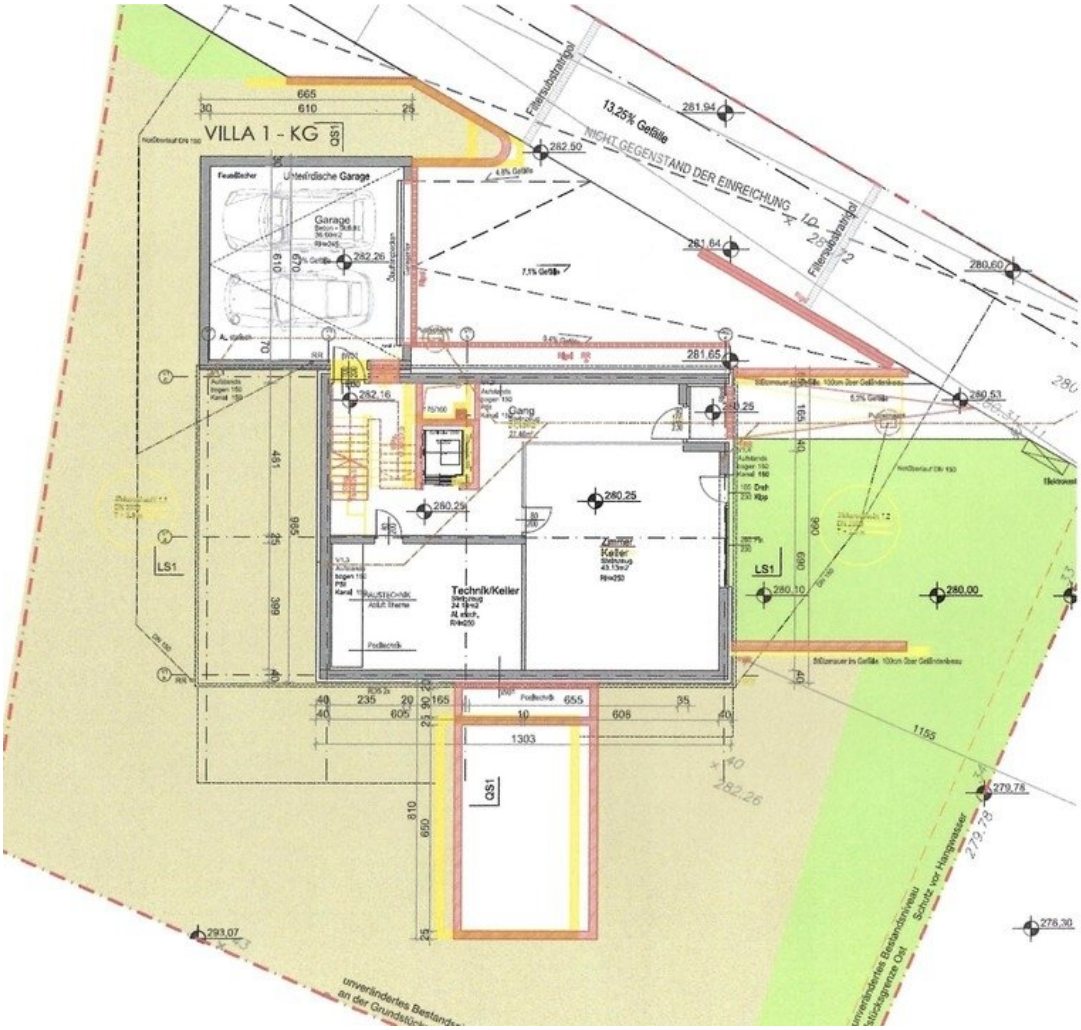


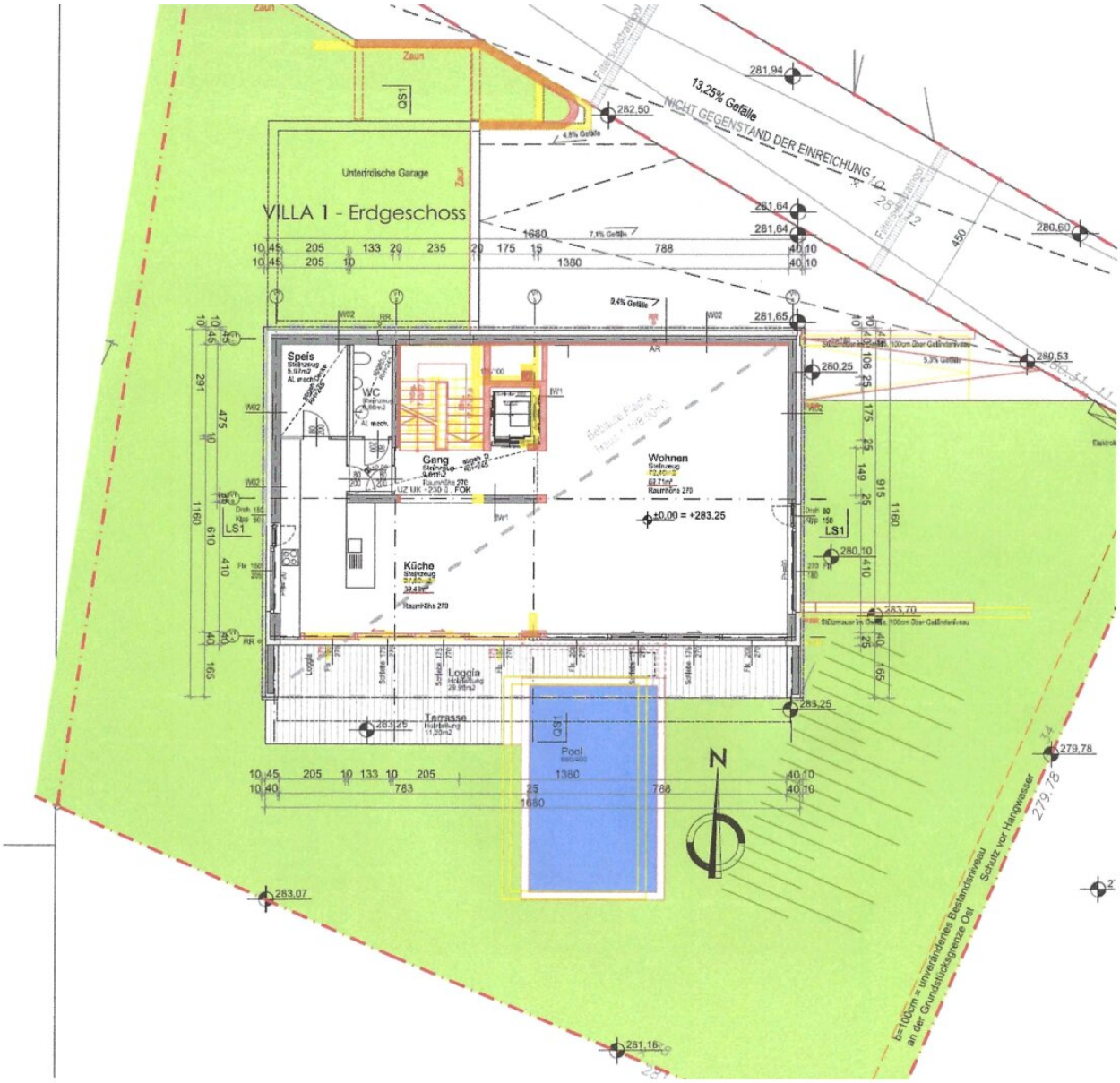


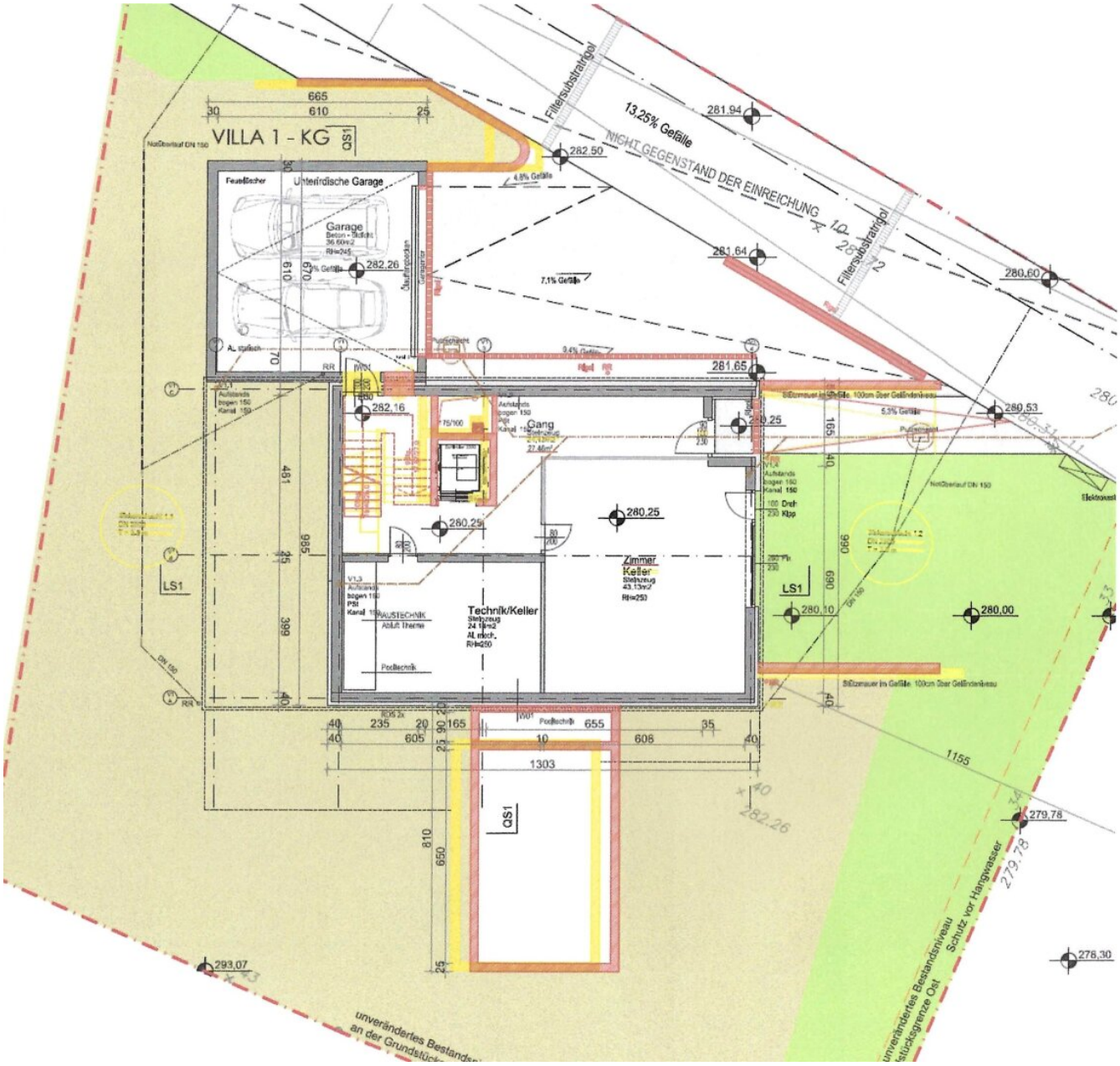



VILLA 1 - Erdgeschoss
N

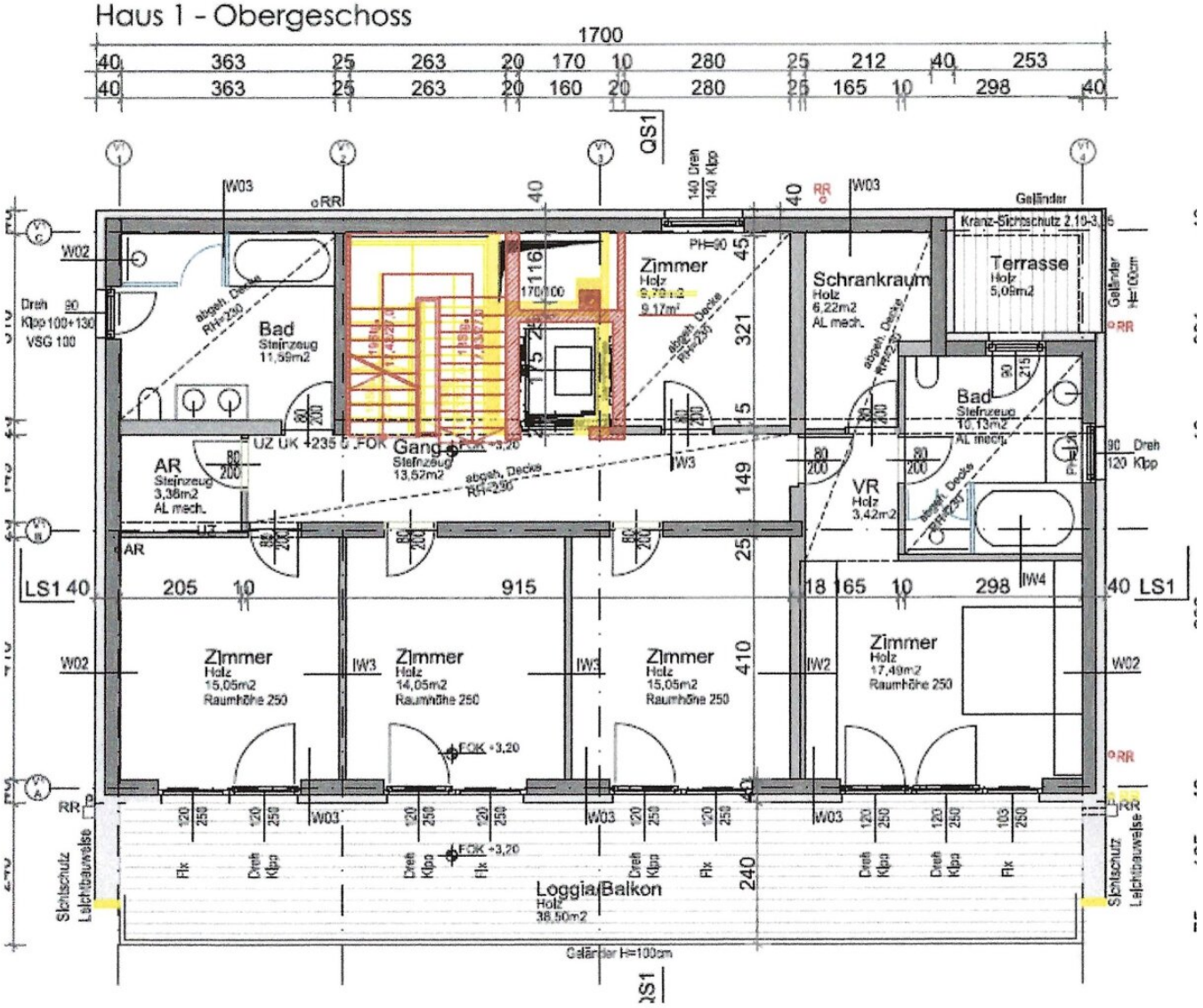

Haus 1 - Obergeschoss
1700
Zimmer
Schrankraum
Terrasse
Bad
Gang
AR
VR
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Loggia/Balkon

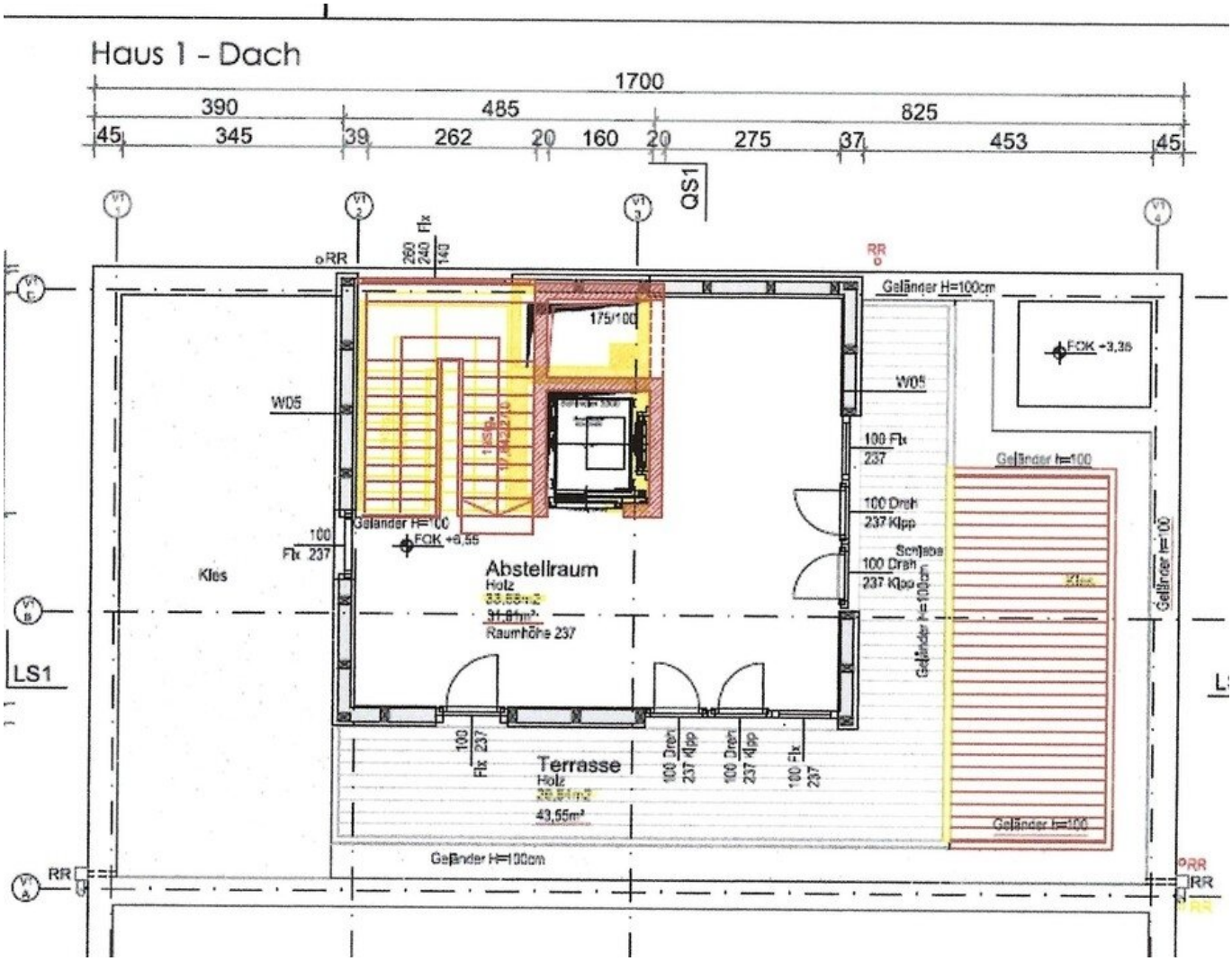

VILLA 1 - KG
Unterirdische Garage
Garage
Technik/Keller
Zimmer
Keller
Gang
13,25% Gefälle
NICHT GEGENSTAND DER EINREICHUNG
Filterschachtring
LS1
GS1
281,94
282,50
281,84
280,60
281,65
280,53
282,16
280,25
280,10
280,00
279,78
278,30
293,07
665
610
1303
1155
unveränderter Bestand
Schutz vor Hangwasser


VILLA 1 - Erdgeschoss
Unterirdische Garage
Zaun
QS1
13,25% Gefälle
NICHT GEGENSTAND DER EINREICHUNG
282,50
281,94
280,60
281,64
281,65
280,53
280,25
280,10
283,70
283,25
283,07
281,16
279,78
279,78
Speis
WC
Gang
Wohnen
Küche
LS1
Loggia
Terrasse
Pool
±0.00 = +283,25
N
Schutz vor Hangwasser

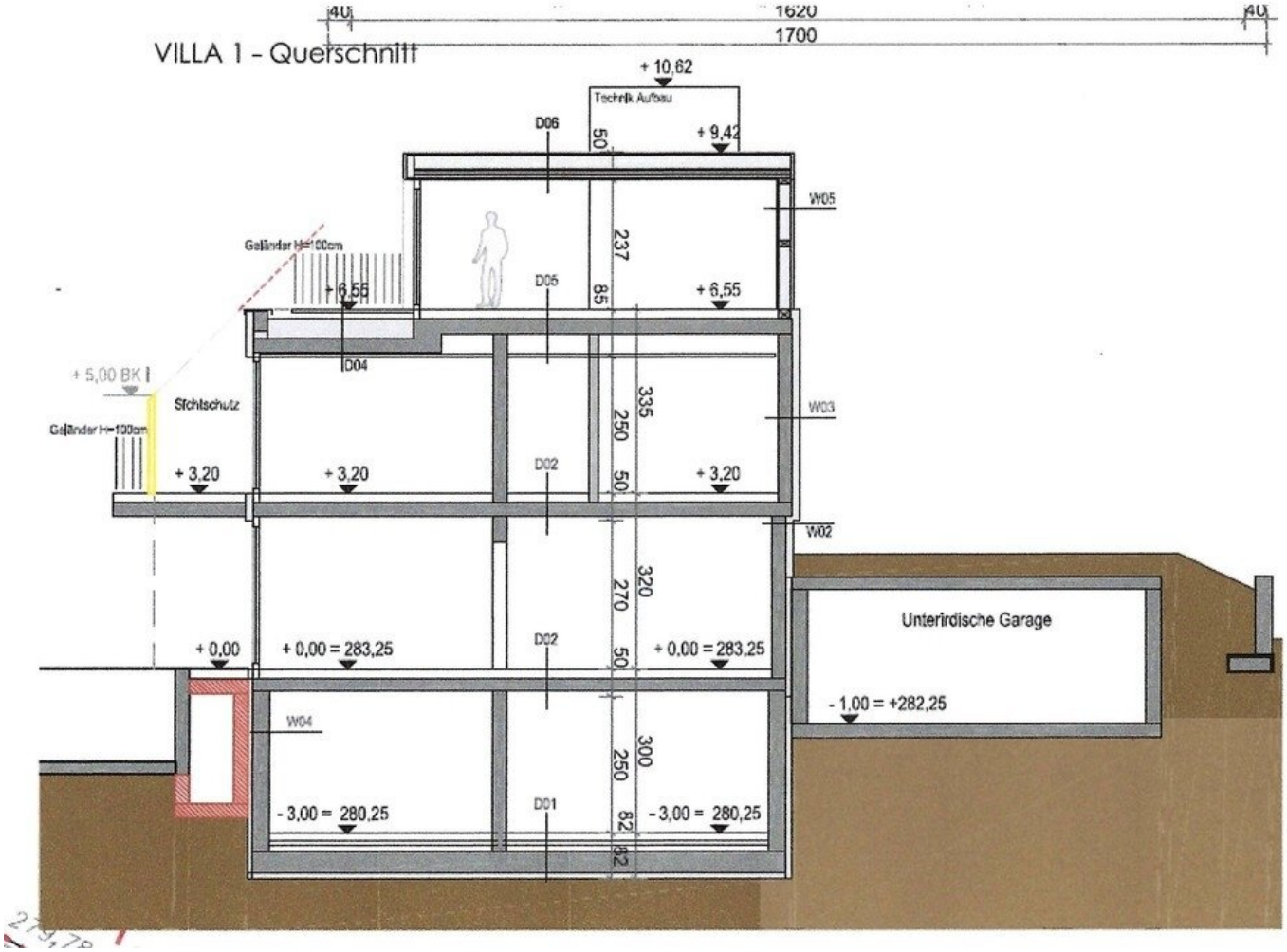

VILLA 1 - KG
QS1
665
30
610
25
Unterirdische Garage
Garage
Beton - Rohbau
36,60m2
RH=245
282,26
282,50
281,94
281,64
280,60
281,65
280,53
282,16
280,25
Gang
Stellplatz
27,46m2
Zimmer
Keller
Stellplatz
43,13m2
RH=250
Technik/Keller
Stellplatz
24,18m2
AL mech.
RH=250
HAUSTECHNIK
Abluft Therme
Podtechnik
280,10
280,00
LS1
13,25% Gefälle
NICHT GEGENSTAND DER EINREICHUNG
Filtersubstratrigol
7,1% Gefälle
4,8% Gefälle
Stützmauer im Gefälle 100cm über Geländeniveau
NotÜberlauf DN 150
1303
1155
810
650
279,78
276,30
293,07
unverändertes Bestandsniveau
Schutz vor Hangwasser

Haus 1 - Obergeschoss




Haus 1 - Dach
1700
390
485
825
45
345
39
262
20
160
20
275
37
453
45
QS1
LS1
W05
Geländer H=100cm
FOK -3,35
100 Flx
237
100 Dreh
237 Kipp
Schiebe
100 Dreh
237 Kipp
Geländer h=100
Geländer h=100
Geländer h=100
Abstellraum
Holz
33,55m2
31,81m²
Raumhöhe 237
FOK +8,55
Kies
Terrasse
Holz
26,51m2
43,55m²
100 Flx 237
100 Dreh 237 Kipp
100 Dreh 237 Kipp
100 Flx 237
Geländer H=100cm
RR

VILLA 1 - Querschnitt



Legende:

Aufbauten:

W01 Außenwand erdberührend (UG)

10,0cm	Wärmedämmung
	Abdichtung
30,0cm	Stahlbeton
1,5cm	Innenputz

W01 Außenwand erdberührend (EG)

14,0cm	Wärmedämmung
	Abdichtung
30,0cm	Stahlbeton
1,5cm	Innenputz

W02 Außenwand Stahlbeton

0,5cm	Dünnputz
14,0cm	Wärmedämmung
25,0cm	Stahlbeton
1,5cm	Innenputz

W03 Außenwand Ziegel

0,5cm	Dünnputz
14,0cm	Wärmedämmung
25,0cm	Ziegel
1,5cm	Innenputz

W04 Außenwand mehrschalig

25,0cm	Stahlbeton
10,0cm	Wärmedämmung
30,0cm	Stahlbeton
1,5 cm	Innenputz

W05 Aussenwand // Holzbau hinterlüftet

2,0cm	Lattung
3,0cm	Konterlattung/Hinterlüftung
	Winddichtung
1,5cm	OSB-Platten
20,0cm	Stahlträger dazw.
	Holzunterkonstruktion bzw. WD
1,5cm	OSB-Platten
	Dampfbremse
5,0cm	Installationsebene
1,25cm	2xGK-Platte

D01 Fußboden erdberührt

2,0cm	Parkett
7,0cm	Heizestrich
10,0cm	Wärmedämmung
	PE - Folie
10,0cm	Styroporbeton
40,0cm	Stahlbetonplatte
10,0cm	Wärmedämmung
	Rollierung

D02 Trenndecke

2,0cm	Parkett
7,0cm	Heizestrich
	PE -Folie
3,0cm	Trittschalldämmplatten
5,0cm	Granulat
22,0/26,0cm	Stahlbetonplatte
9,5/7,5cm	Installationsebene
1,25cm	Gipskartonplatte

D03 Trenndecke zur Garage

2,0cm	Parkett
7,0cm	Heizestrich
	PE -Folie
3,0cm	Trittschalldämmplatten
5,0cm	Granulat
22,0cm	Stahlbetonplatte
10,0cm	Wärmedämmung
20,0cm	Stahlbetonplatte

D04 Terassendach

	Holzbelag
5,0 cm	Kies
	Abdichtung
20-36,0cm	Wärmedämmung
	Dampfbremse
26,0cm	Stahlbetonplatte im Gefälle
1,0cm	Gipsspachtelung

D05 Boden Dachgeschoss

2,0cm	Parkett
7,0cm	Heizestrich
	PE - Folie
3,0cm	Trittschalldämmplatten
5,0cm	Granulat
26,0cm	Stahlbetonplatte
33,5cm	Installationsebene
1,25cm	Gipskartonplatte

D06 Decke Leichtbau

	Abdichtung
14-24,0cm	Wärmedämmung
16,0cm	Brettsperrholz
3,5cm	Installationsebene
1,25cm	Gipskartonplatte

WI1 Innenwand Beton

1,5 cm	Innenputz
22,0 cm	Stahlbetonwand
1,5 cm	Innenputz

WI4 Leichtbauwand 10cm

1,25cm	Gipskarton
7,5cm	Ständerwand
1,25cm	Gipskarton

WI5 KLH

20,0cm	Kreuzlagenholz

Objektbeschreibung

Exclusive Villa mit eigenem Lift im Haus, Pool und Grünblick - Neubau Erstbezug

EG - ca. 130 m² - Raumhöhe 2,70 m:

Großes Wohnzimmer mit offener Küche mit Zugängen zur Terrasse, Grünfläche und Pool (650 x 400) - WC mit Handwaschbecken - Abstellraum/Speis - Liftstation

OG ca. 120 m² - Raumhöhe 2,50 m:

Master Bedroom mit eigenen Badezimmer mit Zugang zu einer kleinen Terrasse (Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch, WC, Fenster und Terrassentüre), Zugang zur Terrasse und Schrankraum - 4 weitere Zimmer (3 davon mit Zugang zur Terrasse) - Badezimmer (Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch, WC, Fenster) - Abstellraum - Liftstation

DG ca. 32 m² - Raumhöhe 2,37 m:

Heller großer Raum mit Ausgängen zur Terrasse - Liftstation

Keller ca. 95 m² - Raumhöhe 2,50 m:

Eingangsbereich - großer Raum mit Zugang zur Grünfläche - Technikraum - Zugang zur Doppelgarage (36 m²) - Liftstation

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen, wie zB Klimaanlage - Fußbodenheizung - E-Rollläden - Lift - Pool (650 x 400) - hochwertige Bodenbeläge - Doppelgarage (36 m²) usw.

Die Marktgemeinde Hinterbrühl, liegt eingebettet in der lieblichen Wienerwald-Landschaft.

Weltbekannt ist Hinterbrühl nicht nur als Kurort sondern auch wegen Sehenswürdigkeiten wie der Seegrotte,

dem Naturpark Sparbach und der Höldrichsmühle.

Die Schönheit des Ortes zog nicht umsonst schon Künstler wie Ludwig van Beethoven, Franz Schubert, Richard Wagner oder Ferdinand Raimund in ihren Bann. Bis heute lassen sich hier

wunderbare Ausflüge mit Kindern oder naturnahe Auszeiten und Kurzurlaube verbringen.

Die Seegrotte ist Europas größter unterirdischer See und gilt als Natur-Denkmal. Ein Muss für Familien ist ein Besuch im Naturpark Sparbach. Er wurde 1962 eröffnet und ist damit der erste Naturpark Österreichs. Das weitläufige Gelände begrüßt seine Gäste mit alten Baumriesen und romantischen Ruinen, schönen Wanderwegen und tollem Abenteuerspielplatz.

Für nähere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940 zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <900m
Apotheke <1.975m
Klinik <3.975m
Krankenhaus <2.450m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <1.100m
Höhere Schule <4.350m
Universität <7.975m

Nahversorgung
Supermarkt <175m
Bäckerei <1.450m
Einkaufszentrum <4.900m

Sonstige
Bank <1.300m
Geldautomat <1.300m
Post <1.275m
Polizei <1.150m

Verkehr
Bus <75m
Bahnhof <4.850m
U-Bahn <8.150m
Straßenbahn <6.475m
Autobahnanschluss <2.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap