4-Zimmer Dachgeschosswohnung mit über 32 m² Balkon | 2371 Hinterbrühl



Balkon

Objektnummer: 6729/1212

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2021
Wohnfläche:	115,62 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	4,03 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.063.200,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien

T +43 1 934 60 48

























Avana

Ungefähre Gesamtfläche[1]

148.2 m²

Balkone und Terrassen

32.5 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Über das Projekt

Eine Fassade mit Holzelementen und integrierten Lichtakzenten, ein verglaster Aufzug und sorgfältig ausgewählte Materialien: Bei GAAD55 zeigt sich schon beim Ankommen, dass auf die Gestaltung besonderer Wert gelegt wurde.

Das Projekt in Hinterbrühl umfasst neun Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern und Wohnflächen von ca. 47 bis 115 m². Offene Wohnbereiche und großzügige Fensterflächen schaffen eine helle Atmosphäre. Jede Wohnung verfügt über einen Garten, eine Terrasse oder einen Balkon.

Auch im Inneren setzen sich die durchdachten Details fort: Wandbündige Türen fügen sich elegant in die Räume ein, während integrierte Kabelkanäle eine TV-Gestaltung ohne sichtbare Kabel ermöglichen. Weitzer-Parkett und großformatige Fliesen ergänzen das stimmige Gesamtbild.

Die Wohnungen werden schlüsselfertig verkauft und befinden sich aktuell noch in belagsfertigem Zustand. Parkett und Fliesen können aus dem vorgesehenen Musterkatalog gewählt werden, für ein Zuhause mit persönlicher Note.

Nahversorger, Schulen, Kindergärten und Busverbindungen befinden sich im Umfeld. Die Nähe zu den Föhrenbergen und zum Wienerwald bietet zahlreiche Möglichkeiten für Ausflüge und Erholung, während Wien gut erreichbar bleibt.

Ausstattung im Überblick

- Wandbündige Innentüren mit verdeckten Zargen und Bändern

- Integrierte Kabelkanäle für den Fernseher

- Weitzer-Parkett und großformatige Fliesen zur Auswahl

- Hochwertige Sanitärausstattung, unter anderem von Kronenbach und Geberit

- Dreifach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster und elektrische Raffstores in Wohn- und Aufenthaltsräumen

- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung

- Terrassen und Balkone mit Feinsteinzeugbelag, Eigengärten mit Rollrasen

- Frostsicherer Wasseranschluss im Freien für jede Wohnung

- Verglaster Aufzug, Video-Gegensprechanlage und Kellerabteile

- Versperrbarer Fahrradabstellbereich mit Stromanschluss und separater Kinderwagenabstellraum

- Zwölf Tiefgaragenplätze und zwei Carportstellplätze; Starkstromanschluss für Elektroautos optional gegen Aufpreis

Über die Wohnung

Ein Zuhause für gemeinsame Momente und ganz persönliche Auszeiten: Diese 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Hinterbrühl verbindet auf ca. 115,62 m² einen großzügigen Lebensmittelpunkt mit privaten Rückzugsbereichen. Zwei Badezimmer und ein ca. 32,54 m² großer Balkon machen das Wohngefühl komplett.

Im Eingangsbereich finden Jacken und Schuhe ihren Platz; linker Hand befindet sich das separate WC. Wenige Schritte weiter öffnet sich die ca. 43,82 m² große Wohnküche, das Herzstück der Wohnung. Hier wird gemeinsam gekocht, am Esstisch der Tag erzählt und auf dem Sofa entspannt. Die direkt an den Küchenbereich angrenzende, ca. 3,13 m² große Speis sorgt dafür, dass Vorräte und Küchenutensilien gut verstaut und dennoch griffbereit sind.

Das ca. 18,66 m² große Hauptschlafzimmer bietet einen Rückzugsort mit Platz zum Durchatmen. Eine praktische Schranknische sowie das direkt angeschlossene Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken und WC schaffen zusätzlichen Komfort. Durch den direkten Zugang zum Balkon lässt sich der Morgen bei einer Tasse Kaffee im Freien beginnen.

Zwei weitere Zimmer mit ca. 13,44 m² und ca. 15,97 m² sind über einen kleinen Gang von der Wohnküche aus erreichbar. Sie bieten Raum für das, was Ihnen wichtig ist, ob Kinderzimmer, ein einladendes Gästezimmer oder ein ruhiger Arbeitsplatz. Ein zweites Badezimmer mit Dusche und Doppelwaschbecken erleichtert das tägliche Miteinander.

Ein besonderer Lieblingsplatz wartet draußen: Der ca. 32,54 m² große Balkon ist von der Wohnküche, dem Hauptschlafzimmer und einem weiteren Zimmer aus zugänglich. Hier ist Platz für gemeinsame Mahlzeiten, gemütliche Stunden mit Freunden und entspannte Abende unter freiem Himmel.

Die Raumaufteilung im Detail

- Vorraum mit ca. 4,50 m²

- WC mit ca. 2,05 m²

- Wohnküche mit ca. 43,82 m²

- Abstellraum mit ca. 3,13 m²

- Zimmer mit ca. 18,66 m²

- Badezimmer mit Dusche und WC ca. 5,77 m²

- Gang mit ca. 3,06 m²

- Zimmer mit ca. 13,44 m²

- Zimmer mit ca. 15,97 m²

- Badezimmer mit Dusche mit ca. 5,22 m²

- Balkon mit ca. 32,54 m²

- Einlagerungsraum mit ca. 4,03 m²

Unser Qualitätsversprechen

Eine fundierte Kaufentscheidung benötigt vollständige Informationen. Deshalb stellen wir nach erfolgter Besichtigung und bei vertieftem Interesse einen sicheren digitalen Datenraum mit den verfügbaren Objektunterlagen bereit. Die Dokumente werden von uns bereits im Vorfeld gesammelt und digitalisiert. Dieses strukturierte 3-Stufen-System soll für Sie höchste Servicequalität, Transparenz und professionelle Immobilienvermittlung gewährleisten.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <4.500m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <5.000m
Straßenbahn <6.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap