Ein Raumwunder mit Grünblick

Image00005

Objektnummer: 141/83726

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2024/2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	33,08 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	16,51 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	269.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Jutta Fischer-Ledholder

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 816
H +43 676 834 34 816

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

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

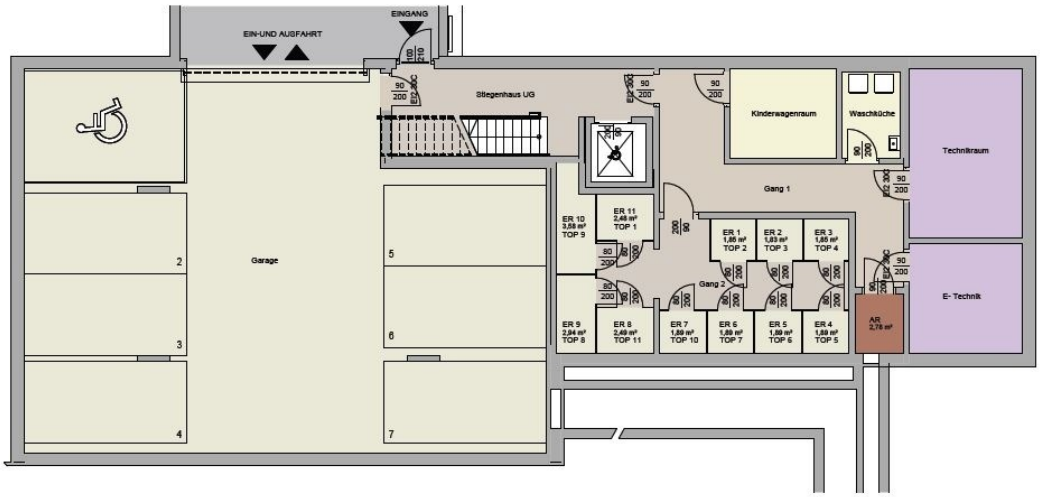
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

EIN PROJEKT DER

VINDOMA GROUP

GAADNER STRASSE 21a + 23, A-2371 HINTERBRÜHL

ÜBERSICHT UNTERGESCHOSS



Verkehrsräume

Nebenraum

Allgemeinräume

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

0 100 200 300 400 500

Disclaimer
Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Die in den Plänen und Zeichnungen dargestellte Möblierung (ausgenommen Küche) stellt nur einen Vorschlag (zu Illustrationszwecken) dar und ist nicht Vertragsbestandteil. Druck- und Satzfehler vorbehalten. Alle Rechte vorbehalten, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten. Für die Möblierung der Wohnung sind Naturmaße zu nehmen.

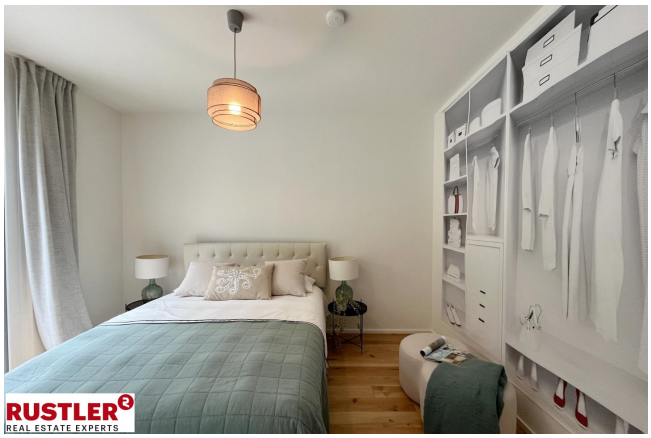
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

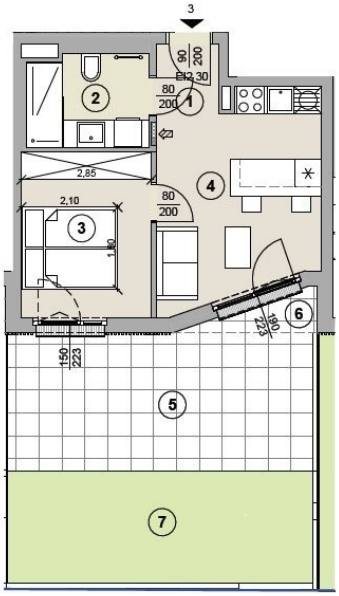
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS


RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

EIN PROJEKT DER

VINDOMA GROUP



STADTHAUS HINTERBRÜHL

GAADNER STRASSE 21a + 23, A-2371 HINTERBRÜHL

ERDGESCHOSS - TOP 3

WOHNFLÄCHE 33,08 m²

1	VR	Parkett	3,53 m²
2	Bad/WC	Feinsteinzeug	5,38 m²
3	Zimmer	Parkett	10,24 m²
4	Wohnküche	Parkett	13,93 m²
5	Terrasse	Betonplatten	20,16 m²
6	Loggia	Betonplatten	1,71 m²
7	Eigengarten	Rasen	16,51 m²
Wohnfläche inkl. Freiflächen			71,46 m²

Raumhöhe: 2,52 m

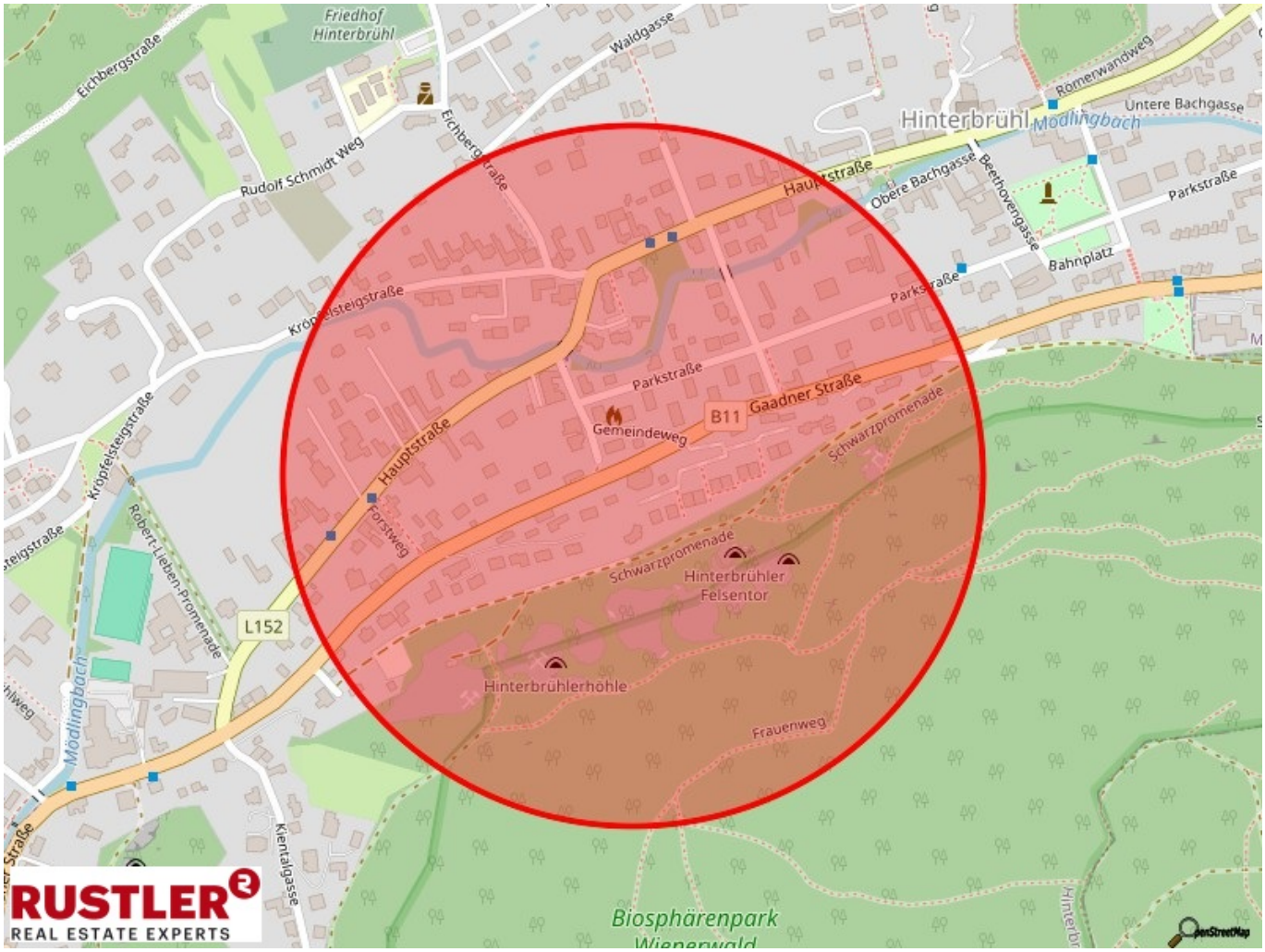
Lage im Gebäude

Disclaimer
Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Die in den Plänen und Zeichnungen dargestellte Möblierung (ausgenommen Küche) stellt nur einen Vorschlag (zu Illustrationszwecken) dar und ist nicht Vertragsbestandteil. Druck- und Satzfehler vorbehalten. Alle Rechte vorbehalten, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten. Für die Möblierung der Wohnung sind Naturmaße zu nehmen.

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

400 500

N


Friedhof Hinterbrühl
Eichbergstraße
Waldgasse
Rudolf Schmidt Weg
Eichbergstraße
Hinterbrühl
Modlingbach
Römerwandweg
Untere Bachgasse
Hauptstraße
Obere Bachgasse
Beethovengasse
Parkstraße
Bahnplatz
Parkstraße
Kröpfelsteigstraße
Parkstraße
B11
Gaadner Straße
Gemeindeweg
Schwarzpromenade
Hauptstraße
Forstweg
Kröpfelsteigstraße
Robert-Lieben-Promenade
Schwarzpromenade
Hinterbrühler Felsentor
L152
Hinterbrühlerhöhle
Modlingbach
Frauenweg
Kienmalgasse
Biosphärenpark Wienerwald
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

Objektbeschreibung

Dieses Wohnprojekt ist nicht nur ein Bauwerk, sondern ein lebendiger Platz mit tollen Aussichten, das eine freundliche und einladende Atmosphäre schafft. Es verspricht nicht nur ein neues Zuhause für Eigennutzer oder Ihre Mieter zu sein, sondern ein Ort, an dem Lebensqualität und Lebensstil eine perfekte Symbiose in urbaner Umgebung eingehen. Die insgesamt 11 sehr hellen und barrierefreien Wohneinheiten mit 2, 3 und 4 Zimmer, verfügen jeweils über eine Freifläche in Form von Garten und/oder Terrasse, Balkon oder Eigengarten. Eine Garage sowie Fahrradabstellplätze befinden sich auf Straßenniveau. Aufgrund der erhöhten Erdgeschosslage, können Sie bereits ab der ersten Wohnetage einen schönen Aus- und Weitblick genießen. Die Top 3 ist eine entzückende, helle 2-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 33 m², die Richtung Süden und Osten ausgerichtet ist. Die dazugehörige Gartenfläche sowie die großzügige Terrasse, bieten einen harmonischen Grünblick. Dieses wahre Raumwunder bietet alles, was für eine Starterwohnung oder einen Alterswohnsitz wichtig ist. Eine helle und uneinsehbare Wohnküche mit direktem Ausgang auf die Terrasse und in den Garten, ein helles Schlafzimmer sowie ein komfortables Badezimmer mit WC. AUSSTATTUNG und HIGHLIGHTS: - Fußbodenheizung mit Change-Over-System für Kühlfunktion für ein tolles Raumklima - Luft- /Wasserwärmepumpe für klimafreundliche Energieversorgung - außenliegender Sonnenschutz 1. Etage (Rollläden) elektrisch betrieben - außenliegender Sonnenschutz ab 2.Etage (Raffstores) elektrisch betrieben - Videoinnensprechstelle - Echtholzparkett - großformatiges Feinsteinzeug und Metrofliesen in den Sanitärräumen - Villeroy & Boch Sanitäreinrichtung - Photovoltaikanlage & Vorbereitung E-Ladepunkt - Hansgrohe Brauseset mit Überkopfbrause und EcoSmart Thermostat - Papierrollenhalter, WC-Bürste, Bademantelhaken - Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil inkl. Steckdose Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Ausblicken begeistern! LAGE und INFRASTRUKTUR: Die klaren Vorzüge dieser Lage sind die Nähe zu Wien und auch Mödling, in Verbindung mit den Vorteilen eines ruhigen und idyllischen Orts, mit guter Infrastruktur in unmittelbarer Gehweite, wie Nahversorger, Bäcker, Gastronomie, Schulen und Kindergärten, Ärzte, Post und Trafik. Das Projekt besticht weiters durch die gute Anbindung an die wichtigsten Autobahnen Richtung Wien, St. Pölten und Graz. Auch die öffentliche Anbindung an Wien lässt mit zwei Buslinien 364 und 365 (im 30-Minuten-Takt) in Richtung Bahnhof Mödling keine Wünsche offen. Natürlich zu erwähnen ist auch die unmittelbar umgebende Naturlandschaft und diverse nahe Ausflugsziele, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Die Liegenschaft grenzt unmittelbar an das EUROPA-Schutzgebiet Wienerwald-Thermenregion (NATURA 2000).