Privates Gartenparadies – Neubauwohnung mit über 180 m² Outdoorfläche

Objektnummer: 21275

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

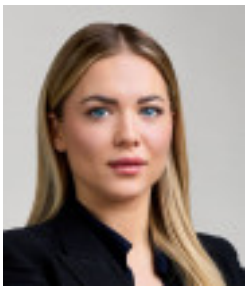
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,77 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	145,43 m²
Keller:	2,91 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	685.400,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Djuricin

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

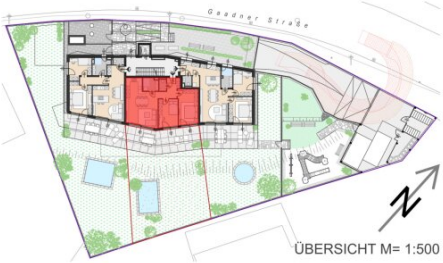
3SI MAKLER

3SI MAKLER

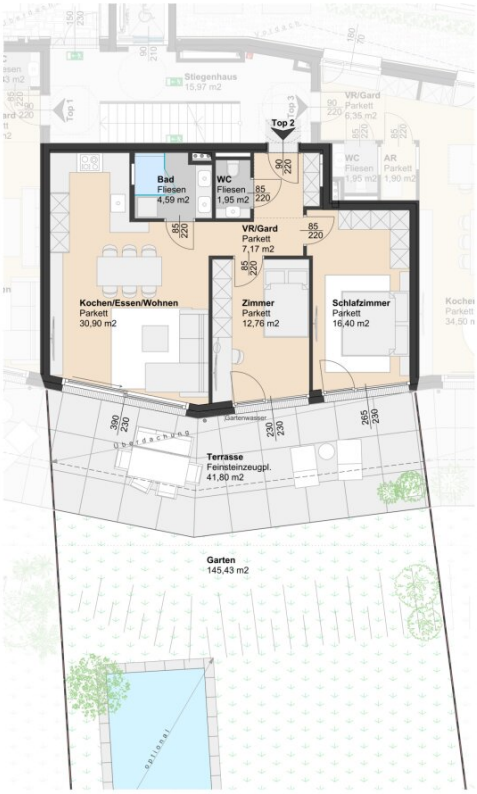
3SI MAKLER

3SI MAKLER

GRUNDRISS M= 1:250



ÜBERSICHT M= 1:500



2371 HINTERBRÜHL

TOP 2	ERDGESCHOSS

Nutzflächen

VR/Gard.	7,17 m²
WC	1,95 m²
Schlafzimmer	16,40 m²
Zimmer	12,76 m²
Kochen/Essen/Wohnen	30,90 m²
Bad	4,59 m²
Gesamt	73,77 m²
ER 2	2,91 m²

Freiflächen

Terrasse	41,80 m²
Garten	145,43 m²
Gesamt	187,23 m²

3SI MAKLER

2 3 4 5

nstand des Vertrags und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und n durch die Polierplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Nautrmaße hängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis.
ckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Planstand: 02.07.2025

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Wohnoase der neuesten Generation

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im malerischen Hinterbrühl. Dieses beeindruckende Wohnhaus bietet neun exklusive Eigentumswohnungen mit Blick auf die idyllischen Föhrenberge. Jede Wohnung in diesem architektonischen Meisterwerk zeichnet sich durch ein spektakuläres Fassadenkonzept und zeitlose Moderne aus. Eine perfekte Symbiose aus modernem Design, hochwertigen Materialien und durchdachter Funktionalität. Hier verbinden sich die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage mit den Vorzügen der Natur zu einem außergewöhnlichen Lebensgefühl.

Projektübersicht

9 exklusive Eigentumswohnungen auf drei Geschossen mit Tiefgarage

- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen von 47 bis 115 m²
- Spektakuläre Fassade mit Holzelementen
- Helle Wohnräume dank südseitiger Ausrichtung
- Terrassen, Balkone & Eigengärten
- Traumhafter Ausblick auf die Föhrenberge
- 12 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- 2 Stellplätze im Freien
- HWB: 26,0 kWH/m²a
- Hocheffiziente Wärmepumpe (Luft/Wasser) mit Fußbodenheizung
- Möglichkeit für Outdoor-Pool

Hochwertige Innenausstattung

Bodenbeläge:

- Weitzer-Parkett Comfort Diele mit naturmatter Optik und extremer Kratzfestigkeit
- Großformat-Fliesen (60x60, 80x80, 60x120 cm) in Nassräumen
- Verschiedene Modelle und Farben zur Auswahl bei der Bemusterung

Verfügbare Stellplätze:

- 12 Tiefgaragenplätze
- 2 Carportstellplätze im Freien

- Optionaler Starkstromanschluss für Elektroautos

Premium-Lage Hinterbrühl

Die Hinterbrühl vereint naturnahes Wohnen mit perfekter Infrastruktur:

Verkehrsanbindung:

- Nur 20 Minuten zur Wiener Stadtgrenze
- Ausgezeichnete Anbindung (A21, Badner Bahn), Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe

Infrastruktur:

- Schulen und Kindergärten im Ort
- Nahversorger in Gehweite
- Landesklinikum in der Nähe
- Vielfältige Gastronomie
- Seegrotte und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten

Lebensqualität:

- Umgeben von der malerischen Wienerwald-Landschaft
- Ideale Voraussetzungen zum Wandern und Radfahren
- Ruhige Wohnlage mit hohem Erholungswert

Ihr Weg zur Traumwohnung

Das Projekt wird **schlüsselfertig** übergeben. Sie haben die Möglichkeit, bei der Bemusterung Ihrer Wohnung aktiv mitzubestimmen und aus verschiedenen hochwertigen Materialien und Farben zu wählen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie und investieren Sie in Ihre Zukunft. Leben Sie dort, wo andere Urlaub machen! Gerne können Sie einen Termin mit uns vereinbaren.

TOP 2 – Gartenwohnung mit großzügiger Terrasse & idyllischem Privatgarten

Diese moderne Erdgeschosswohnung vereint stilvolles Wohnen mit einem eigenen, sonnenverwöhnten Garten. Ideal für alle, die großzügige Freiräume lieben und dennoch nicht auf zeitgemäßen Komfort verzichten möchten.

- **Vorraum & Garderobe** (ca. 7,2 m²) – großzügiger Eingangsbereich mit viel Platz für Stauraum
- **Großer Wohn-/Essbereich mit offener Küche** (ca. 30,9 m²) – hell, kommunikativ und

perfekt für Familienleben oder Gäste
- **Schlafzimmer** (ca. 16,4 m²) – ruhig gelegen, mit Blick ins Grüne**Zusätzliches Zimmer** (ca. 12,8 m²) – flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
- **Modernes Bad** (ca. 4,6 m²) – hochwertig ausgestattet für Wellnessmomente Zuhause
- **Separates WC** (ca. 2,0 m²)
- **Große Terrasse** (ca. 41,8 m²) – perfekt für entspanntes Outdoor-Dining oder eine Lounge-Ecke
- **Privater Garten** (ca. 145 m²) – Ihre persönliche Grün-Oase zum Spielen, Gärtnern oder Relaxen

Keller/Abstellraum (ER 2): ca. 2,9 m²

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an eine noch zu nennende Kanzlei.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Gesamt Freifläche: rund **187 m²** pures Outdoor-Leben. Diese Gartenwohnung vereint die Großzügigkeit eines Eigenheims mit dem Komfort eines modernen Neubaus – ideal für Paare, Familien oder alle, die Wert auf Qualität, Ruhe und viel Platz im Freien legen.

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