

# Privates Gartenparadies – Neubauwohnung mit über 180 m<sup>2</sup> Outdoorfläche



**Objektnummer: 21275**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

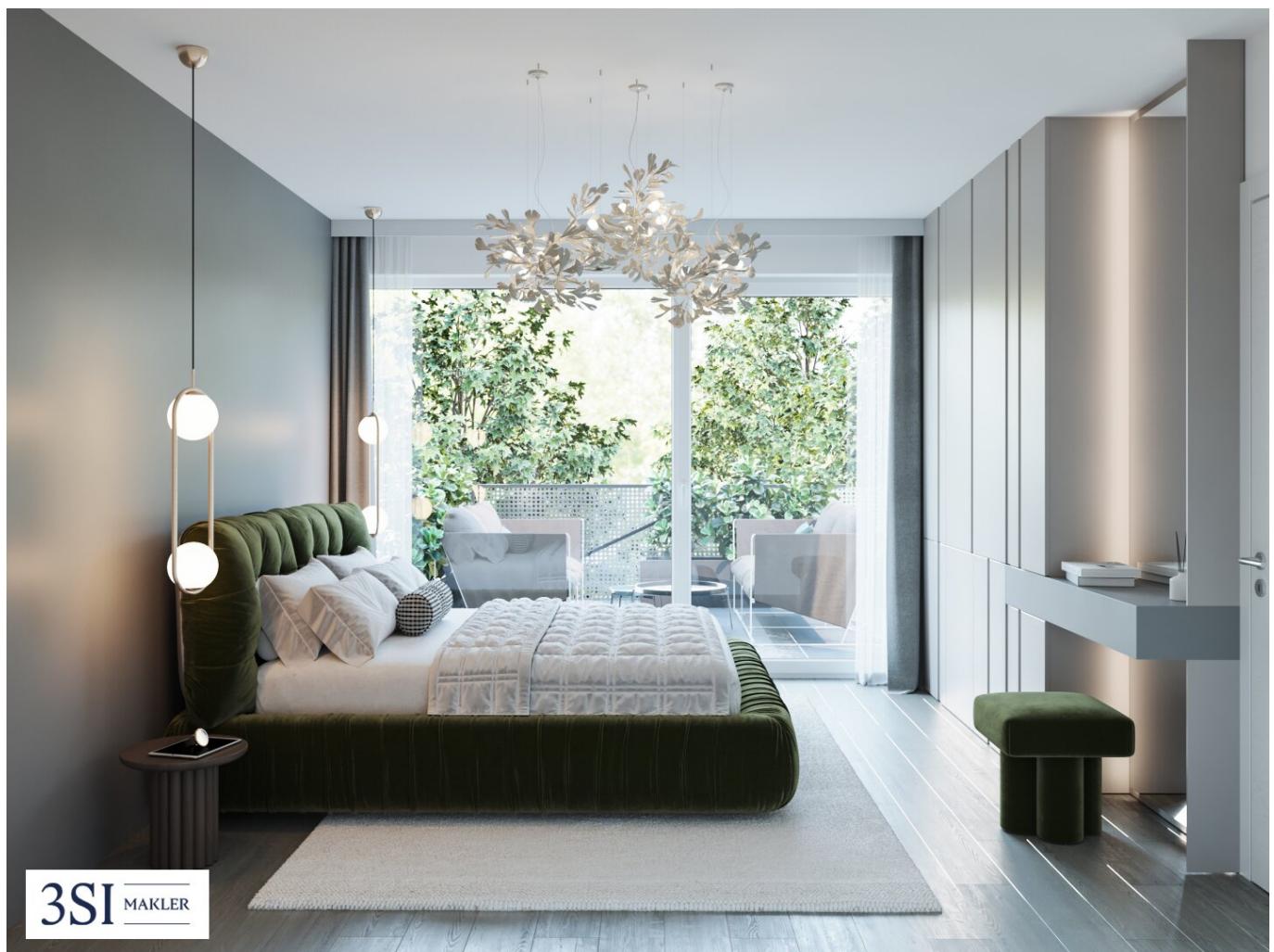
## Ihr Ansprechpartner



**Karoline Szczepankiewicz**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien





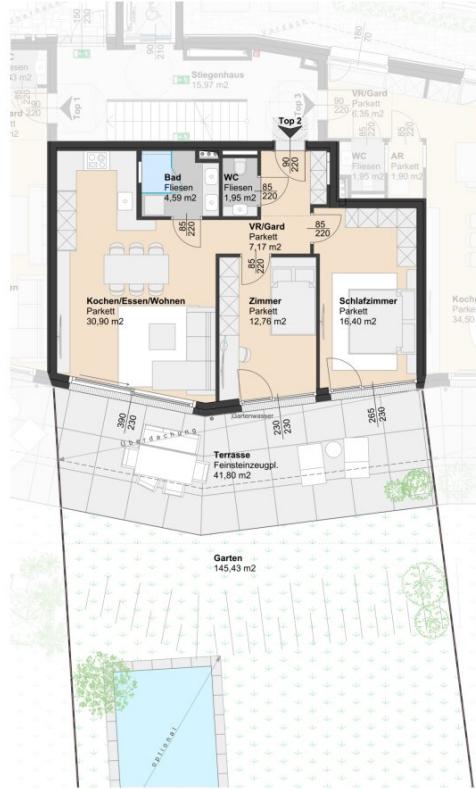




GRUNDRISS M= 1:250



ÜBERSICHT M= 1:500



## 2371 HINTERBRÜHL

### TOP 2 ERDGESCHOSS

#### Nutzflächen

VR/Gard.	7,17 m <sup>2</sup>
WC	1,95 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,40 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,76 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	30,90 m <sup>2</sup>
Bad	4,59 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>73,77 m<sup>2</sup></b>

ER 2 2,91 m<sup>2</sup>

#### Freiflächen

Terrasse	41,80 m <sup>2</sup>
Garten	145,43 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>187,23 m<sup>2</sup></b>

**3SI** MAKLER

Der Inhalt des Vertrags und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Formenmaße sind Rohbaumaße und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Nautmaße verringerte Decken und Potenien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Fehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Pianstand: 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 m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>a
- Hocheffiziente Wärmepumpe (Luft/Wasser) mit Fußbodenheizung
- Möglichkeit für Outdoor-Pool

## Hochwertige Innenausstattung

### Bodenbeläge:

- Weitzer-Parkett Comfort Diele mit naturmarter 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 m<sup>2</sup>) – großzügiger Eingangsbereich mit viel Platz für Stauraum
- **Großer Wohn-/Essbereich mit offener Küche** (ca. 30,9 m<sup>2</sup>) – hell, kommunikativ und

perfekt für Familienleben oder Gäste

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

**Keller/Abstellraum (ER 2):** ca. 2,9 m<sup>2</sup>

## 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 m<sup>2</sup>** 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