

**Modernes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und  
sonnigem Balkon**



**Objektnummer: 21279**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	66,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,70 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>	516.800,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien





3SI MAKLER



3SI MAKLER



2371 HINTERBRÜHL

TOP 7 OBERGESCHOSS

Nutzflächen

VR/Gard.	11,36 m <sup>2</sup>
WC	1,78 m <sup>2</sup>
AR	2,19 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	30,15 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,33 m <sup>2</sup>
Bad	5,22 m <sup>2</sup>
Gesamt	66,03 m <sup>2</sup>

ER 7 2,70 m<sup>2</sup>

Freiflächen

Balkon 16,57 m<sup>2</sup>



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 Deckenhöhen sowie die Abmessungen der Räume sind Rohbaumaße und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Nauftmaße verringern Decken und Potenien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Preisfehler, 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 7 – Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon & moderner Raumgestaltung

Diese elegante Wohnung im Obergeschoss überzeugt mit ihrer großzügigen Raumaufteilung, viel Licht und einem herrlichen Balkon – perfekt für Paare, Singles mit Anspruch oder als hochwertige Investition.

- **Großer Vorraum & Garderobe** (ca. 11,4 m<sup>2</sup>) – einladender Eingangsbereich mit viel Stauraum
- **Praktischer Abstellraum** (ca. 2,2 m<sup>2</sup>) – ideal für Haushaltsgeräte oder zusätzliche Aufbewahrung

- **Offener Wohn-/Essbereich mit Küche** (ca. 30,2 m<sup>2</sup>) – lichtdurchflutet, großzügig und kommunikativ
- **Schlafzimmer** (ca. 15,3 m<sup>2</sup>) – ruhiger Rückzugsort mit Wohlfühlatmosphäre
- **Modernes Bad** (ca. 5,2 m<sup>2</sup>) – stilvoll ausgestattet für entspannte Momente
- **Separates WC** (ca. 1,8 m<sup>2</sup>)
- **Balkon** (ca. 16,6 m<sup>2</sup>) – ideal für entspannte Sommerabende, Frühstück an der frischen Luft oder als grüne Oase
- **Keller/Abstellraum (ER 7):** ca. 2,7 m<sup>2</sup>

Diese Wohnung verbindet modernes Design mit funktionaler Raumplanung und einem sonnigen Außenbereich. Perfekt für alle, die komfortabel wohnen und dabei Wert auf Qualität und stilvolle Architektur legen.

## 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.

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