

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



**Objektnummer: 21278**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2371 Hinterbrühl                 |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 45,77 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 2,70 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Kaufpreis:                    | 426.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

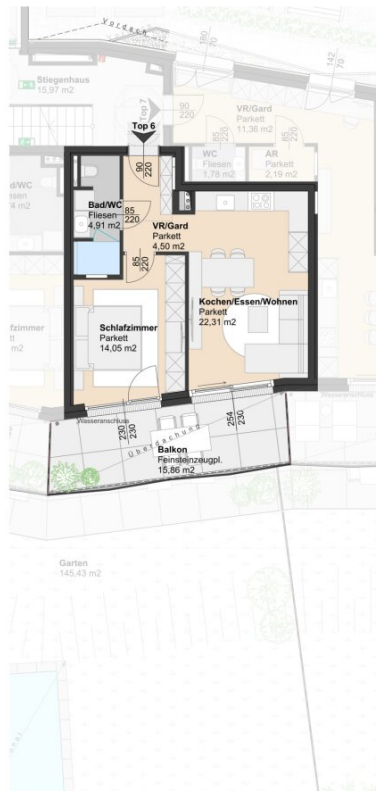


**Georg Mels-Collaredo**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien







GAAD 53

2371 HINTERBRÜHL

TOP 6 OBERGESCHOSS

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Nutzflächen         |          |
| VR/Gard.            | 4,50 m²  |
| Bad/WC              | 4,91 m²  |
| Kochen/Essen/Wohnen | 22,31 m² |
| Schlafzimmer        | 14,05 m² |
| Gesamt              | 45,77 m² |
| ER 6                |          |
|                     | 2,70 m²  |
| Freiflächen         |          |
| Balkon              | 15,86 m² |

3SI MAKLER

2 3 4 5  
 rstand des Vertrags und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und i durch die Polierplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Nautmaße hängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. ickfehler, 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 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 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 6 – Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit sonnigem Balkon

Diese stilvolle Wohnung im Obergeschoss vereint modernes Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem sonnigen Balkon – ideal für Singles, Paare oder als hochwertige Wertanlage.

- **Vorraum & Garderobe** (ca. 4,5 m<sup>2</sup>) – einladender Eingangsbereich mit Stauraum
- **Offener Wohn-/Essbereich mit Küche** (ca. 22,3 m<sup>2</sup>) – hell, großzügig und kommunikativ

- **Schlafzimmer** (ca. 14,1 m<sup>2</sup>) – ruhiger Rückzugsort mit Wohlfühlcharakter
- **Bad/WC** (ca. 4,9 m<sup>2</sup>) – modernes Badezimmer mit eleganter Ausstattung
- **Balkon** (ca. 15,9 m<sup>2</sup>) – ideal für entspannte Sonnenstunden und laue Sommerabende
- **Keller/Abstellraum (ER 6):** ca. 2,7 m<sup>2</sup>

Diese Wohnung ist perfekt für alle, die modernes Wohnen in kompakter Form schätzen – egal ob als erstes eigenes Zuhause, als stilvolles Apartment für Paare oder als sichere Investition in die Zukunft.

## 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 Vertragsserrichtung 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