

## **Wohnen und Schlafen in Ruhelage**



Ansicht Straßenseite

**Objektnummer: 141/84009**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Baujahr:</b>	2024/2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	110,04 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Fischer-Ledholder**

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100816

H +43 676 834 34 816

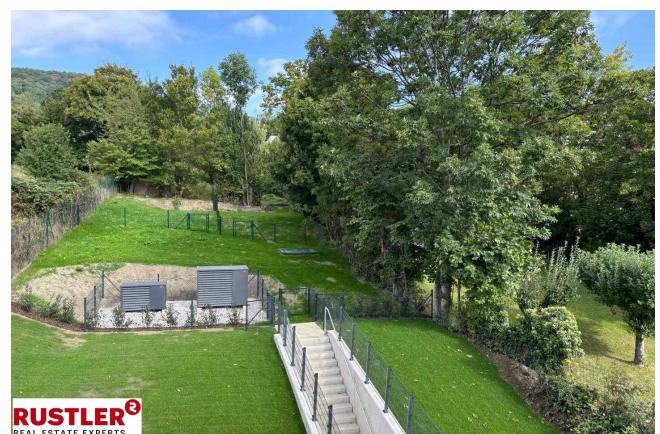
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



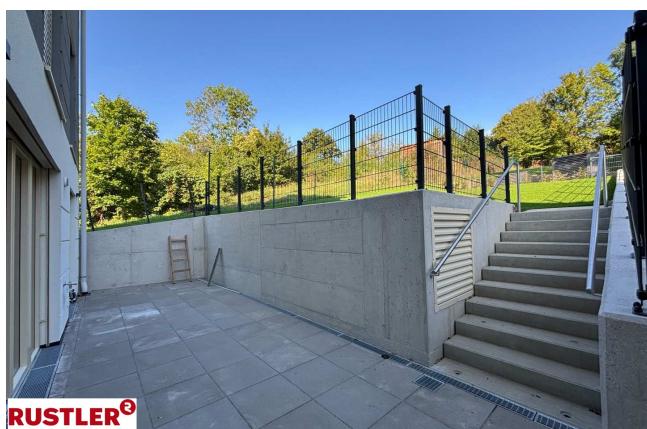
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

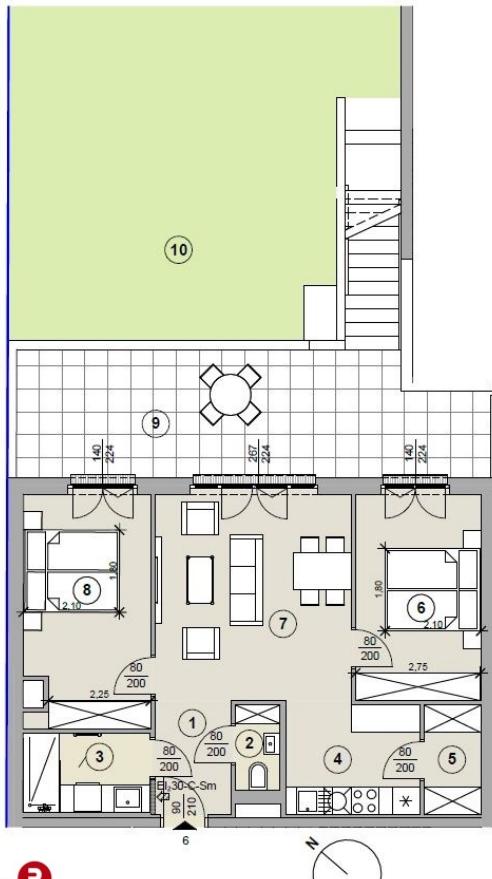
EIN PROJEKT DER



VINDOMA  
GROUP



HAUPTSTRASSE 86, 2371 HINTERBRÜHL



#### ERDGESCHOSS - TOP 6

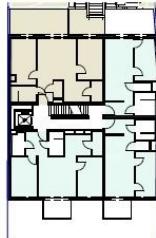
#### WOHNFLÄCHE

66,44 m<sup>2</sup>

1	VR	Parkett	4,13 m <sup>2</sup>
2	WC	Feinsteinzeug	1,80 m <sup>2</sup>
3	Bad	Feinsteinzeug	4,77 m <sup>2</sup>
4	Küche	Parkett	7,18 m <sup>2</sup>
5	Speis	Parkett	2,99 m <sup>2</sup>
6	Zimmer 2	Parkett	12,39 m <sup>2</sup>
7	Wohnzimmer	Parkett	19,35 m <sup>2</sup>
8	Zimmer 1	Parkett	13,83 m <sup>2</sup>
9	Terrasse	Betonplatten	27,32 m <sup>2</sup>
10	Garten	Rasen	110,04 m <sup>2</sup>
Wohnfläche inkl. Freiflächen			203,80 m <sup>2</sup>

Raumhöhe: 2,51 m

#### Lage im Gebäude



#### Disclaimer

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

**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

## Objektbeschreibung

Das Stadthaus I ist weit mehr als nur ein Gebäude - es ist ein lebendiger Ort inmitten der Hinterbrühl, der eine freundliche und einladende Atmosphäre schafft. Es bietet nicht nur ein neues Zuhause für Eigennutzer oder Ihre Mieter, sondern verbindet modernen Lebensstil in urbaner Umgebung. Die insgesamt 11 sehr hellen Wohneinheiten - zwei davon sind Maisonetten im Dachgeschoss - mit 2, 3 und 4 Zimmer, verfügen jeweils über eine Freifläche in Form von Garten und/oder Terrasse, Balkon oder Eigengarten. Autoabstellplätze sowie Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum befinden sich auf Straßenniveau. Aufgrund der erhöhten Erdgeschosslage, können Sie bereits ab der ersten Wohnetage einen Weitblick genießen. Die kompakte Top 6 ist eine schöne 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 66 m<sup>2</sup> und Blick Richtung Garten. Über den offenen Vorraum gelangen Sie zum Badezimmer mit walk-in Dusche, einem separaten WC und einem Schlafzimmer sowie zur offenen Wohnküche mit Abstellraum und einem weiteren Schlafzimmer. Die Terrasse und den Garten erreichen Sie über die Wohnküche und die beiden Schlafzimmer. AUSSTATTUNG und HIGHLIGHTS: - Fußbodenheizung mit Change-Over-System für Kühlfunktion für ein tolles Raumklima - Luft-/Wasserwärmepumpe für klimafreundliche Energieversorgung - außenliegender Sonnenschutz ab 1. Etage (Raffstores) elektrisch betrieben - außenliegender Sonnenschutz letzte Etage (Rollladen) 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 - Fitnessraum ausgestattet - Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil inkl. Steckdose Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesen tollen Wohnungen! LAGE und INFRASTRUKTUR: Die klaren Vorteile 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).