

Diesen Ausblick immer genießen können!



Image00027

Objektnummer: 141/84006

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2024/2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,57 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	1.049.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689
H +43 676 834 34 689

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



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

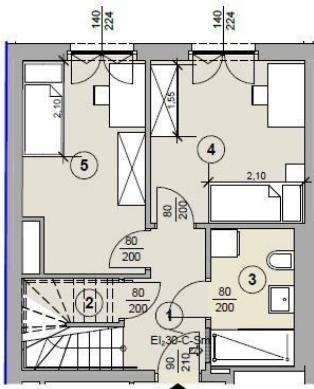


RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

EIN PROJEKT DER

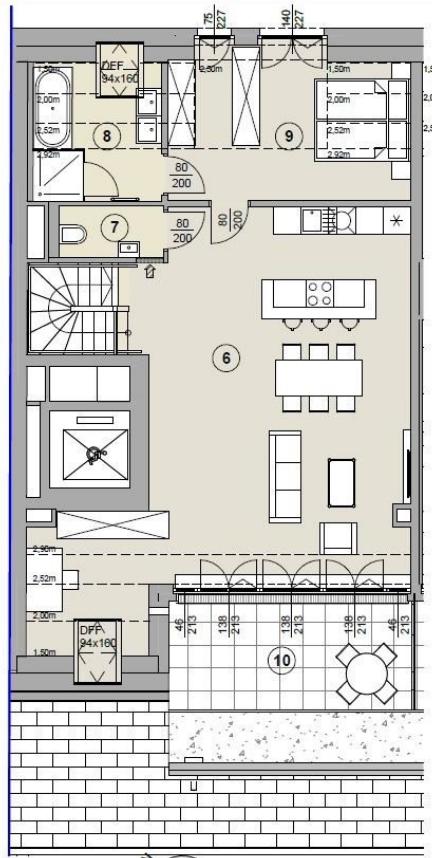


VINDOMA
GROUP



RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS

400 500



STADTHAUS HINTERBRÜHL

HAUPTSTRASSE 86

HAUPTSTRASSE 86, 2371 HINTERBRÜHL

1. OBERGESCHOSS / DACHGESCHOSS - TOP 9

WOHNFLÄCHE

128,57 m²

1	VR	Parkett	4,88 m ²
2	AR	Parkett	1,70 m ²
3	Bad/WC	Feinsteinzeug	5,50 m ²
4	Zimmer 2	Parkett	12,01 m ²
5	Zimmer 1	Parkett	11,97 m ²
6	Wohnküche	Parkett	62,43 m ²
7	WC	Feinsteinzeug	2,57 m ²
8	Bad	Feinsteinzeug	9,56 m ²
9	Zimmer 3	Parkett	17,95 m ²
10	Terrasse	Betonplatten	12,75 m ²
Wohnfläche inkl. Freiflächen			141,32 m²
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 Vertragsbestandteil. Druck- und Satzfehler vorbehalten. Alle Rechte vorbehalten, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten. Für die Möblierung der Wohnung sind Naturnähe zu nehmen.

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. Einen absolut genialen Maisonette-Grundriss bietet die Top 9 mit knapp 129 m² und 4-Zimmer. Hier trifft Privatsphäre auf Familienglück! Im Obergeschoss angekommen, haben Sie Platz für Ihre Kinder oder Gäste mit eigenem Badezimmer und WC. Das Dachgeschoss, das sowohl Richtung Norden als auch Richtung Süden ausgerichtet ist, bietet ein weiteres Schlafzimmer mit hellem Masterbad, ausgestattet mit Dusche und Badewanne sowie ein weiteres WC. Das Highlight ist die schöne offene Wohnküche, von der aus die großzügige Dachterrasse mit tollem Weitblick zu erreichen ist.

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
- 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).