

## Die erste Wohnung im Grünen



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

Image00005

**Objektnummer: 141/84010**

**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>	44,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	45,89 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>	364.000,00 €

## 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.



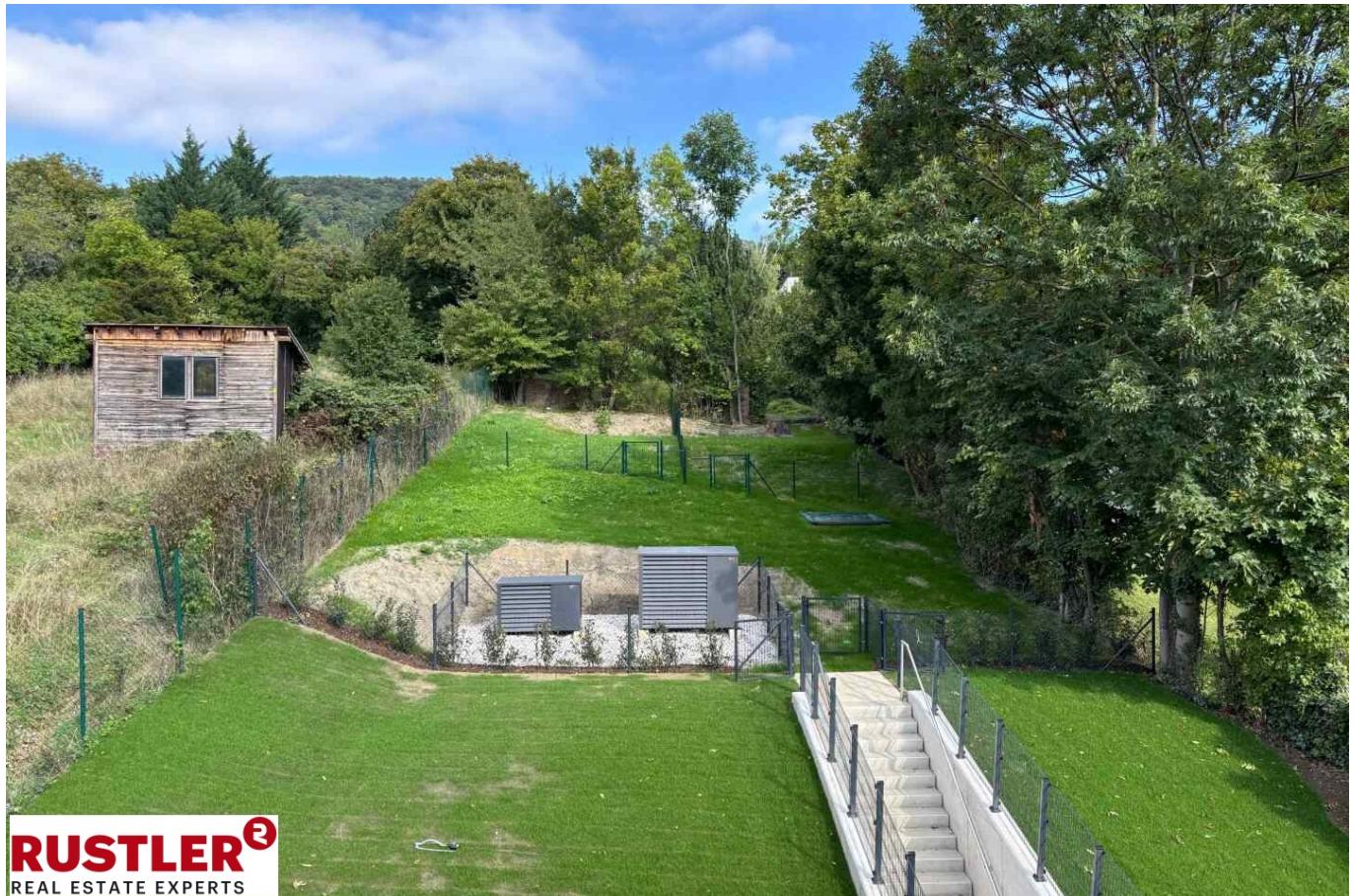
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



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



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



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

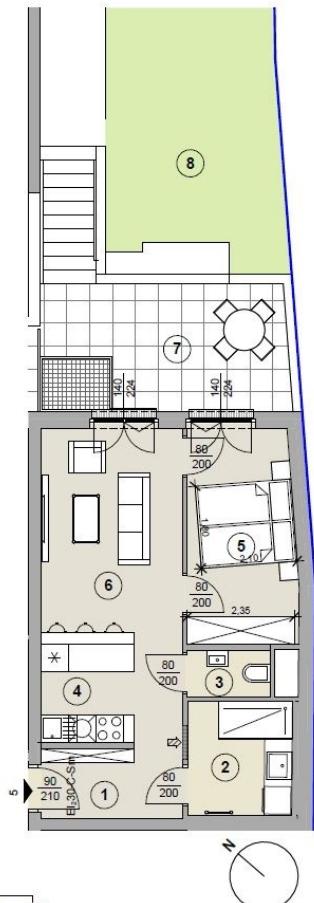


**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

EIN PROJEKT DER



VINDOMA  
GROUP



STADTHAUS HINTERBRÜHL

HAUPTSTRASSE 86

HAUPTSTRASSE 86, 2371 HINTERBRÜHL

ERDGESCHOSS - TOP 5

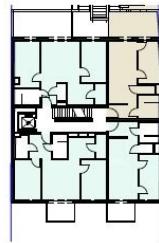
WOHNFLÄCHE

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

1	VR	Parkett	7,14 m <sup>2</sup>
2	Bad	Feinsteinzeug	5,64 m <sup>2</sup>
3	WC	Feinsteinzeug	1,85 m <sup>2</sup>
4	Küche	Parkett	4,37 m <sup>2</sup>
5	Schlafnische	Parkett	11,09 m <sup>2</sup>
6	Wohnzimmer	Parkett	14,57 m <sup>2</sup>
7	Terrasse	Betonplatten	13,29 m <sup>2</sup>
8	Garten	Rasen	45,89 m <sup>2</sup>
Wohnfläche inkl. Freiflächen			103,84 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 Möblierung (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 Naturnäße zu nehmen.

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

400 500

## 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 smarte Top 5 ist eine kompakte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 45 m<sup>2</sup> und Blick Richtung Garten. Über den Vorraum gelangen Sie zum Badezimmer mit walk-in Dusche, einem separaten WC und einem Schlafbereich sowie zur offenen Wohnküche. Die Terrasse und den Garten erreichen Sie sowohl über die Wohnküche als auch über den Schlafbereich.

**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).