

**1953m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - direkt am Bisamberg -  
Stadtvilla mit parkartigen Garten - privat Zugang zum Wald  
- Grünblick - Ruhelage**



**Objektnummer: 7997**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2102 Hagenbrunn
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	219,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.200,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	2.700.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

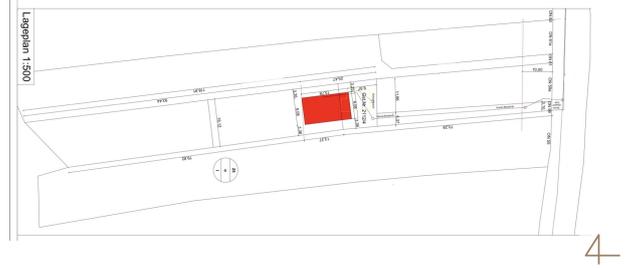
## Ihr Ansprechpartner

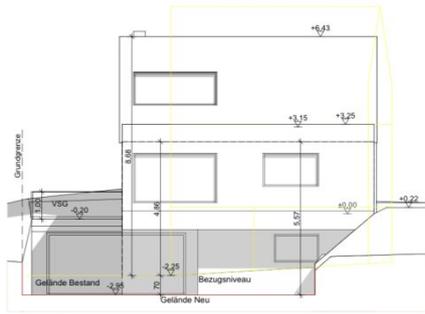


**Michael Hellebrand**

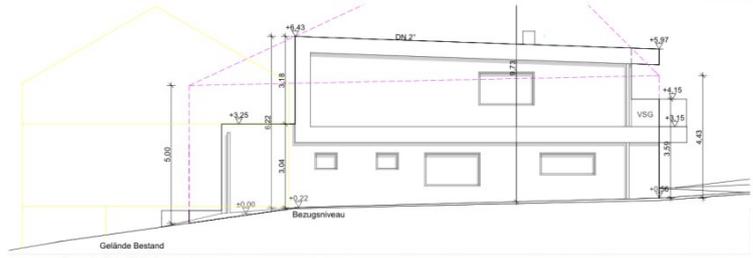
4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf



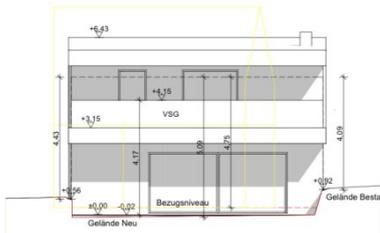




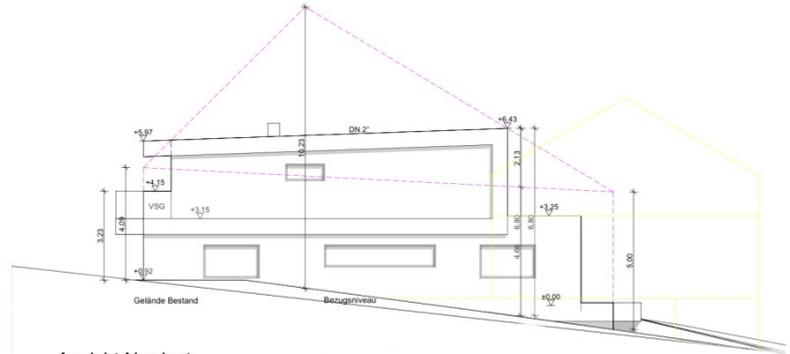
Ansicht Nordwest



Ansicht Südwest

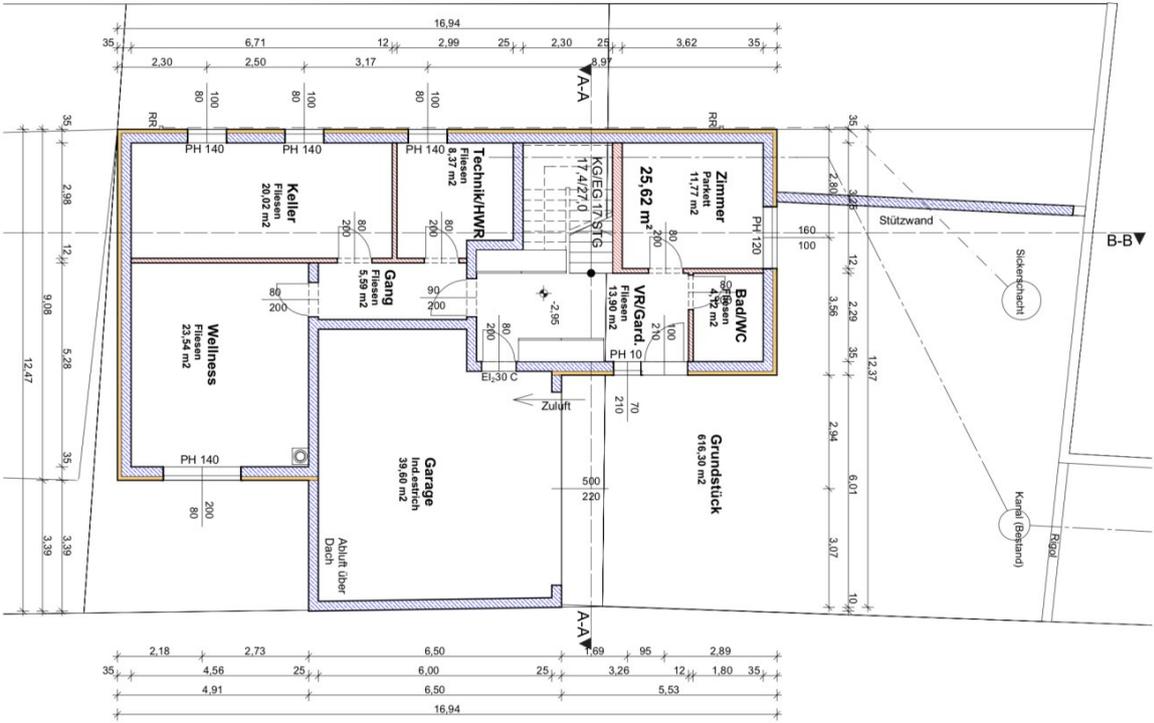


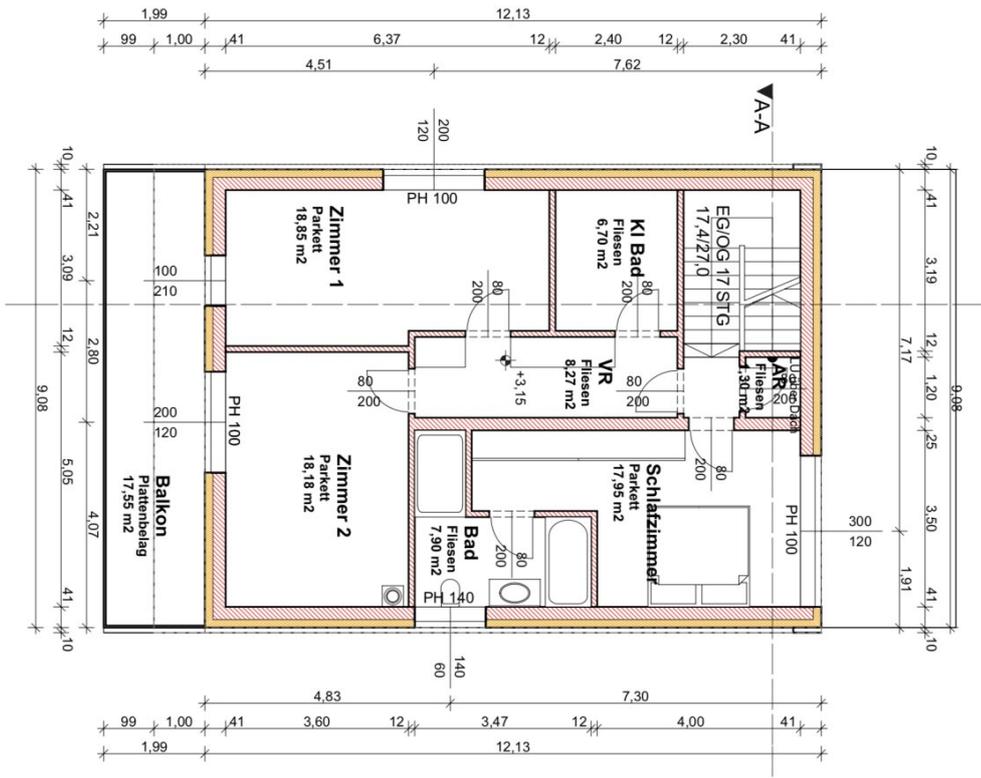
Ansicht Südost



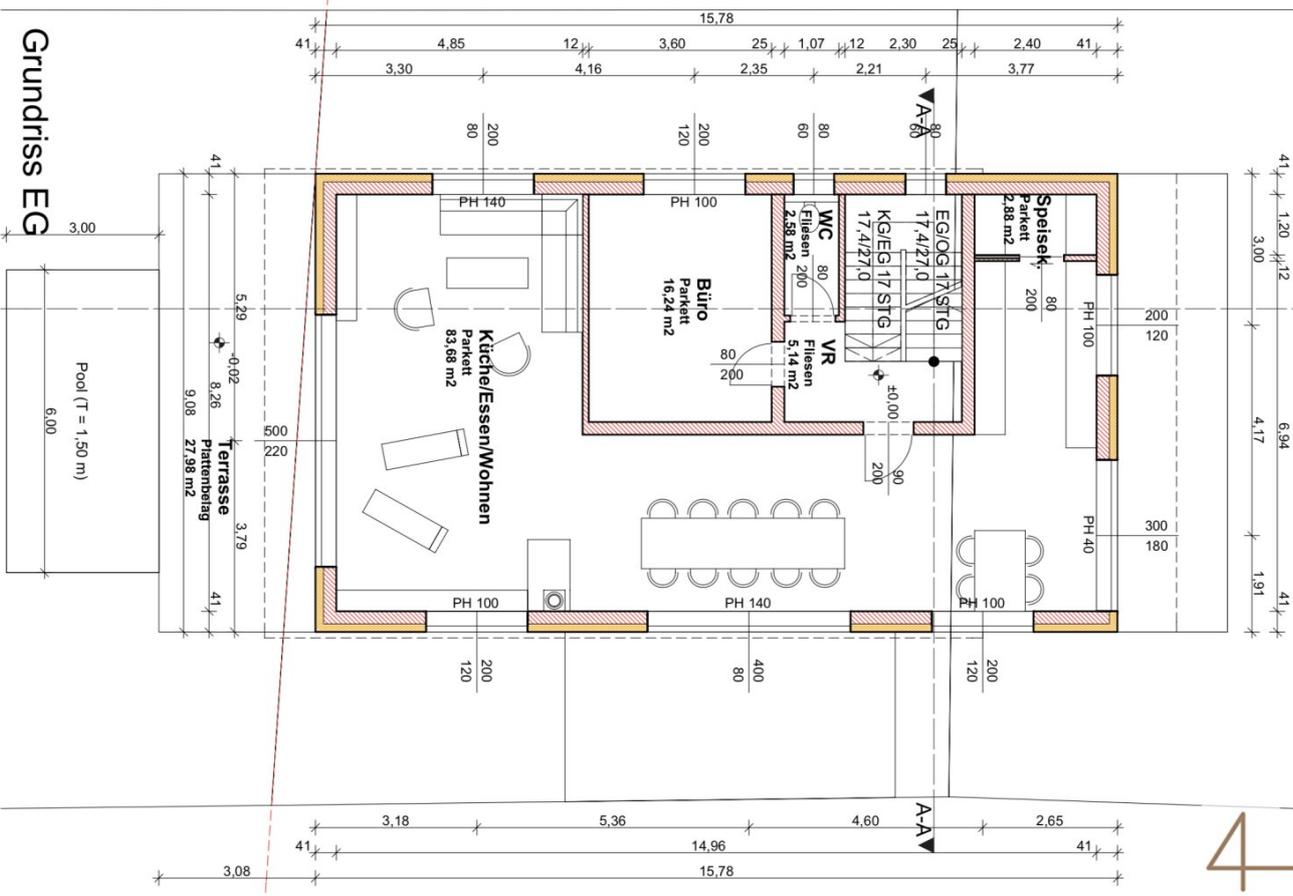
Ansicht Nordost

Ansicht Südost





Grundriss 1. OG



4

## Objektbeschreibung

Dieses innovative Einfamilienhaus wird in der **Villengegend „MyWay“** von Hagenbrunn errichtet. Es besticht durch seine **moderne Architektur** und die **nachhaltige Bauweise**. Ihnen ist hier höchste Lebensqualität garantiert, so schauen Sie aus einer **absoluten Ruhelage** ins sonnige Tal. Auf der Rückseite des Einfamilienhauses ist der **parkartigen Garten** mit einer Gesamtgröße von ca. 1200m<sup>2</sup> und direkten Zugang zum Wald.

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- 5-Zimmer mit Garten und Terrassen
- Ziegelmassiv
- Vollwärmeschutzfassade
- hochwertige Fenster mit 3-Schichtverglasung und Aussenjalousien
- Wärmelufpumppe
- Fußbodenheizung
- Swimmingpool
- Gargenstellplatz

### Raumaufteilung

- Vorzimmer 13,90m<sup>2</sup>
- Wohnküche 83,68m<sup>2</sup>

- Zimmer 11,77m<sup>2</sup>
- Bad/WC 4,12m<sup>2</sup>
- 1. Zimmer 18,85m<sup>2</sup>
- 2. Zimmer 18,18m<sup>2</sup>
- 3. Zimmer 17,95m<sup>2</sup>
- 1. Badezimmer 7,89m<sup>2</sup>
- 2. Badezimmer 6,70m<sup>2</sup>
- Balkon 17,55m<sup>2</sup>
- Gartenterrasse 27,98m<sup>2</sup>
- Garten 1.200m<sup>2</sup>
- Wellness 23,54m<sup>2</sup>
- Keller 20,02m<sup>2</sup>

### **Öffentliche Verkehrsmittel**

900m zum Autobus 853 - "Hagenbrunn Abzweig Veiglbergsiedlung"

Die Lage besticht durch die Nahe zum **Naturerholungsgebiet** Bisamberg, ebenso erreichen

Sie in wenigen Autominuten alle Nahversorger sowie Billa, Spar und Co.

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.**

[www.4immobilien.at](http://www.4immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.