Exklusive Doppelhaushälfte in Hagenbrunn – Wohnen auf 3 Ebenen mit Keller & Garten

Objektnummer: 1751/97

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Hagenbrunn
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,72 m²
Nutzfläche:	172,39 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	61,08 m²
Keller:	47,67 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

21.564,00 € inkl. 20% USt.

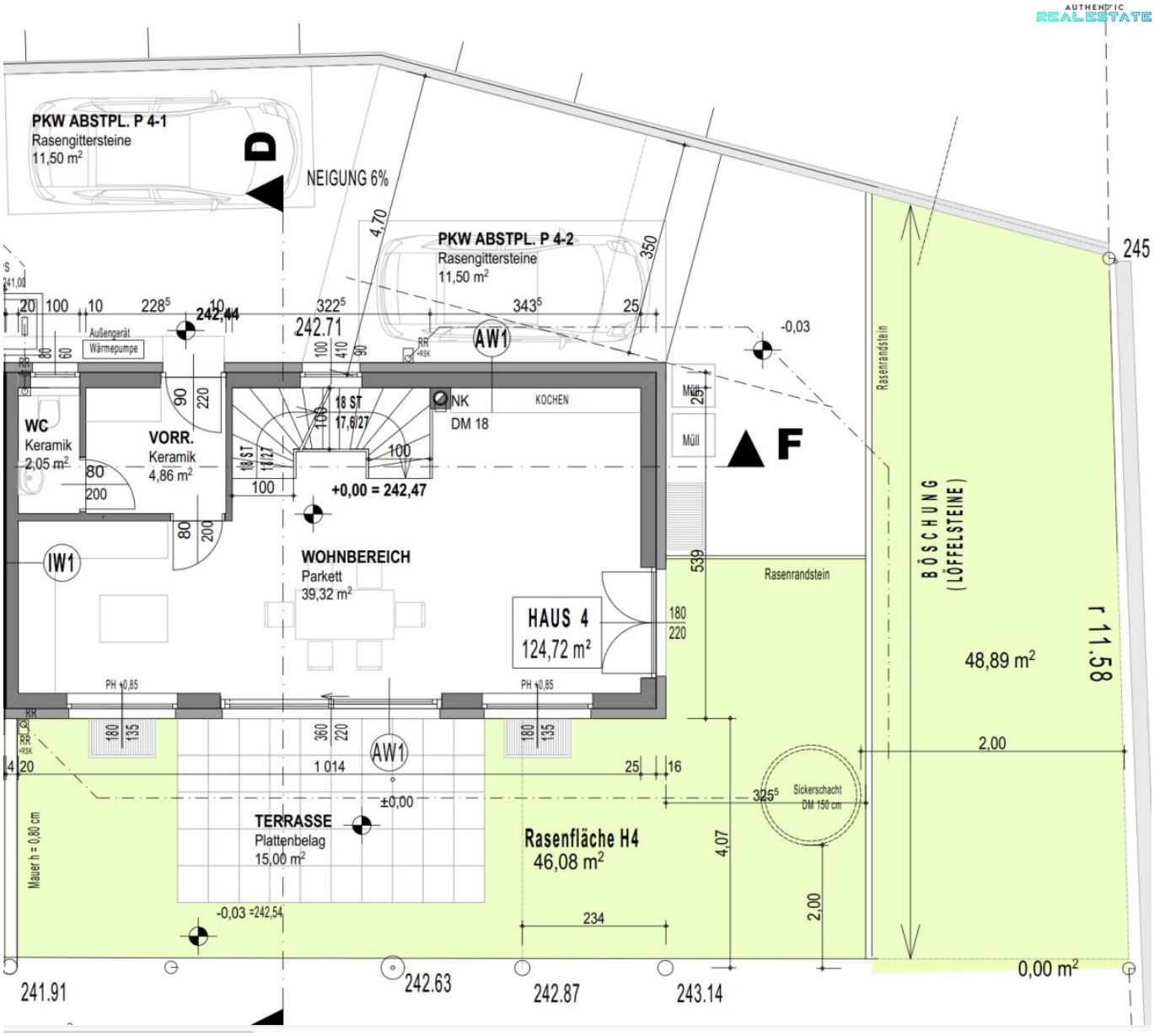
Ihr Ansprechpartner

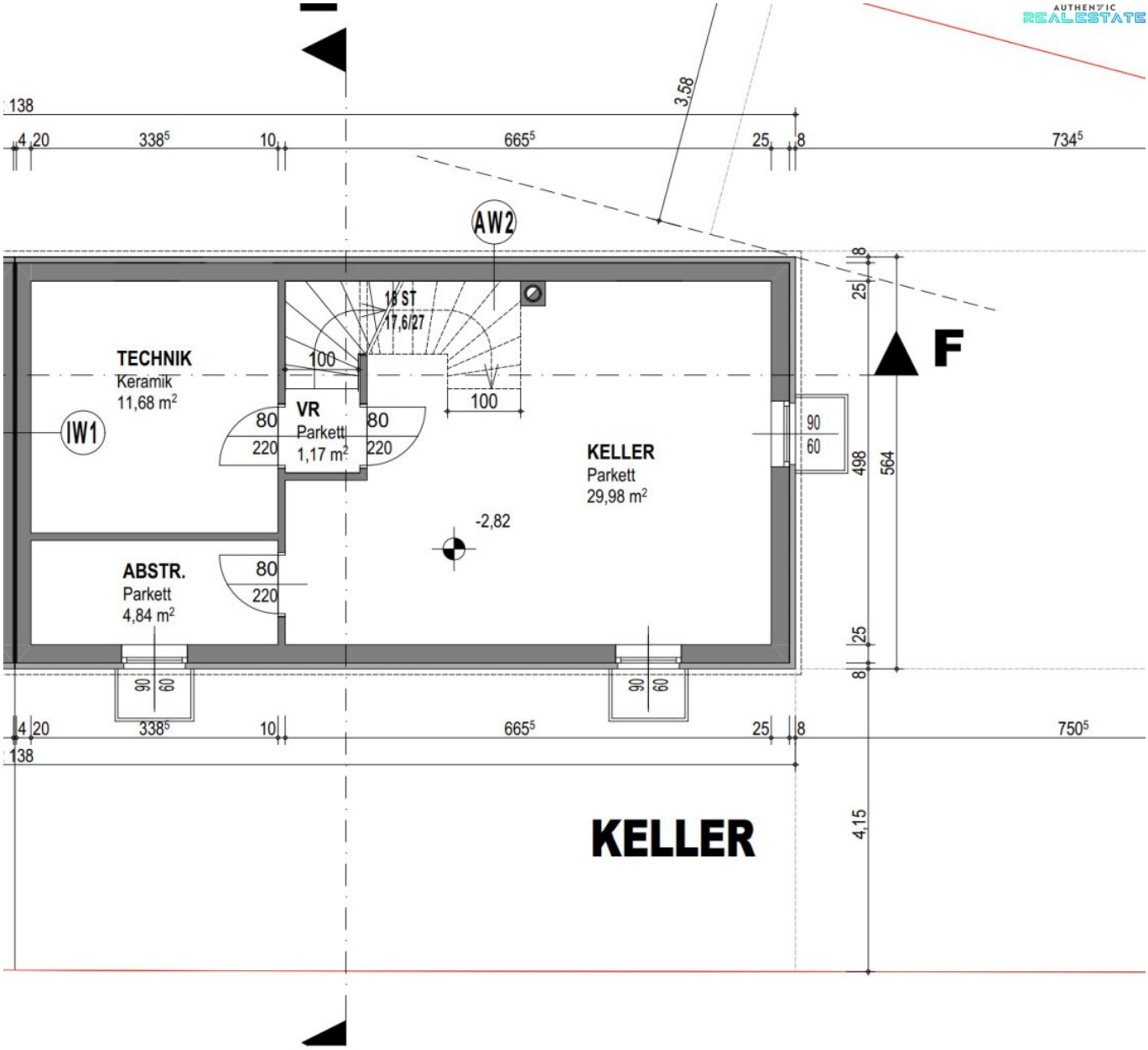
Andreas Putz

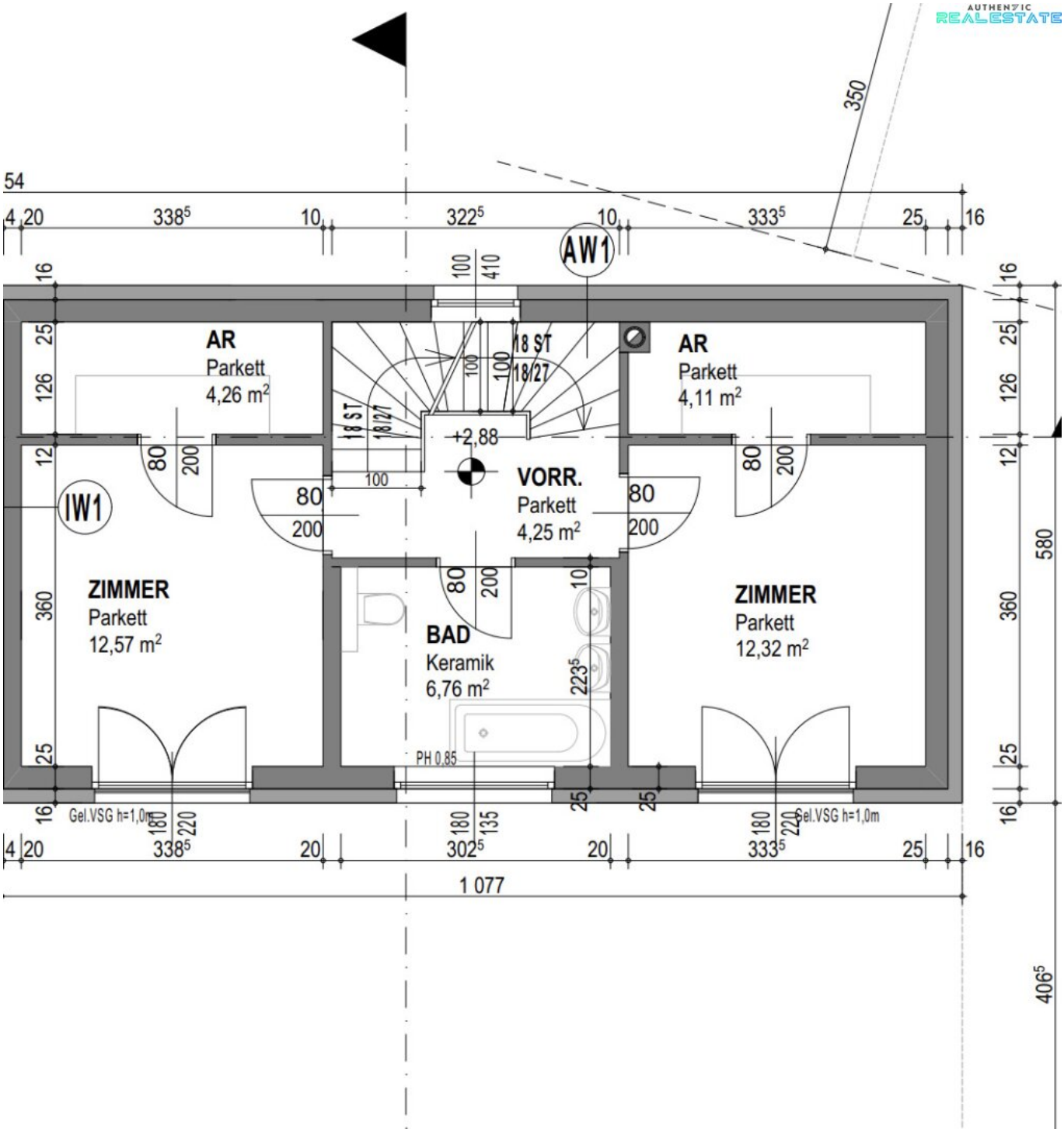
AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

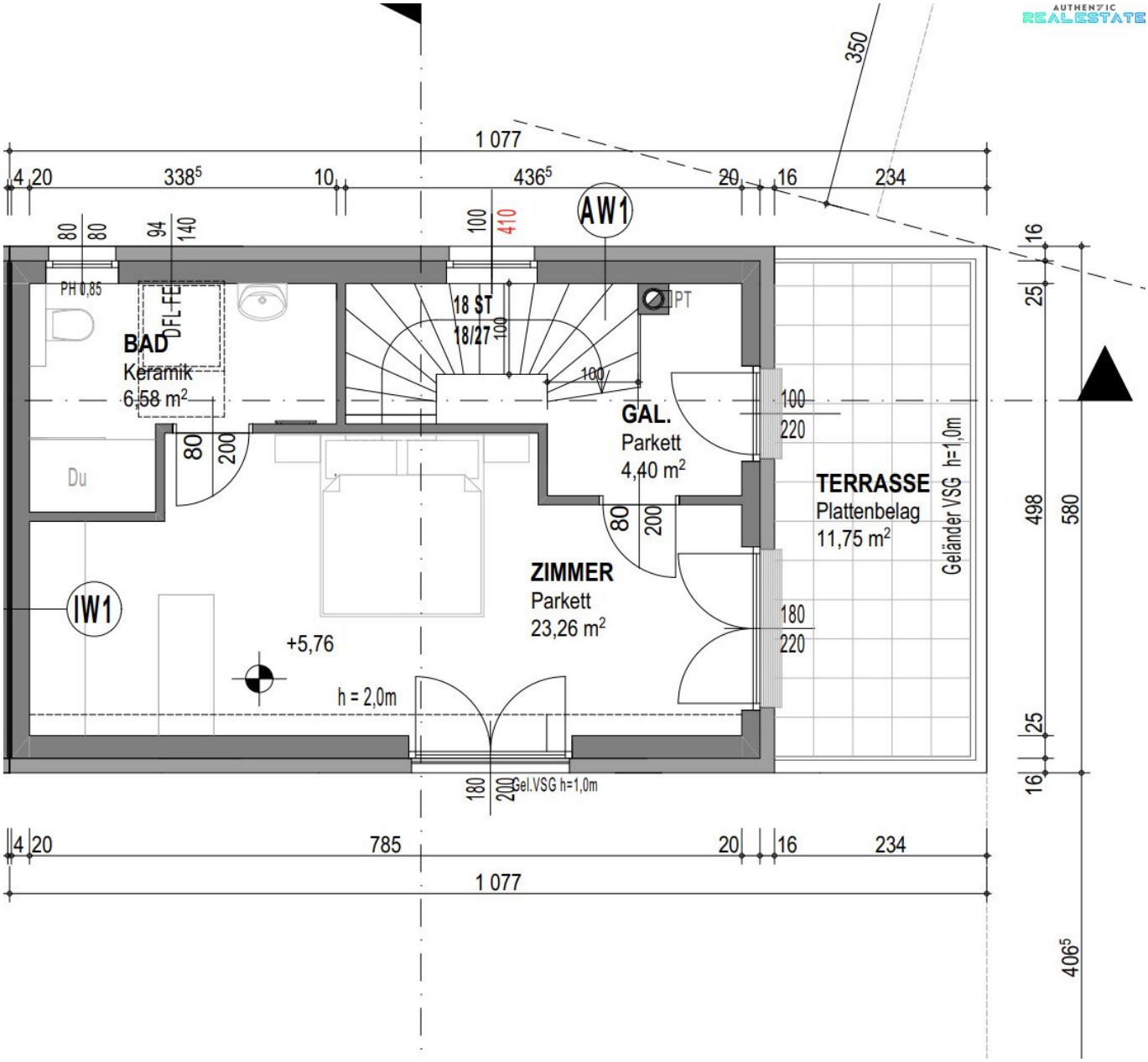
AUTHENTIC

REALESTATE


AUTHENTIC REALESTATE
PKW ABSTPL. P 4-1
Rasengittersteine
11,50 m²
D
NEIGUNG 6%
PKW ABSTPL. P 4-2
Rasengittersteine
11,50 m²
4,70
350
245
242,44
242.71
AW1
-0,03
Außengerät
Wärmepumpe
WC
Keramik
2,05 m²
VORR.
Keramik
4,86 m²
18 ST
17,6/27
INK
DM 18
KOCHEN
Müll
F
+0,00 = 242,47
IW1
WOHNBEREICH
Parkett
39,32 m²
HAUS 4
124,72 m²
Rasenrandstein
BÖSCHUNG
(LÖFFELSTEINE)
48,89 m²
r 11.58
PH +0,85
AW1
1 014
±0,00
TERRASSE
Plattenbelag
15,00 m²
Rasenfläche H4
46,08 m²
Sickerschacht
DM 150 cm
2,00
4,07
Mauer h = 0,80 cm
-0,03 =242,54
234
0,00 m²
241.91
242.63
242.87
243.14


AUTHENTIC REALESTATE
138
4 20
338⁵
10
665⁵
25
8
734⁵
3,58
AW2
18 ST
17,6/27
100
TECHNIK
Keramik
11,68 m²
IW1
VR
Parkett
1,17 m²
80
220
100
KELLER
Parkett
29,98 m²
-2,82
90
60
498
564
F
ABSTR.
Parkett
4,84 m²
750⁵
4,15
KELLER


AR
Parkett
4,26 m²
AR
Parkett
4,11 m²
VORR.
Parkett
4,25 m²
ZIMMER
Parkett
12,57 m²
BAD
Keramik
6,76 m²
ZIMMER
Parkett
12,32 m²
AW1
IW1
18 ST
18/27
+2,88
PH 0,85
Gel.VSG h=1,0m
Gel.VSG h=1,0m
1 077
580
406⁵


AUTHENTIC REALESTATE
1 077
4 20
338⁵
10
436⁵
20
16
234
350
AW1
80
80
94
140
100
410
16
25
PH 0,85
DFL-FE
BAD
Keramik
6,58 m²
18 ST
18/27
100
PT
100
GAL.
Parkett
4,40 m²
100
220
TERRASSE
Plattenbelag
11,75 m²
Geländer VSG h=1,0m
498
580
Du
80
200
80
200
ZIMMER
Parkett
23,26 m²
IW1
+5,76
h = 2,0m
180
220
25
16
180
200
Gel.VSG h=1,0m
4 20
785
20
16
234
1 077
406⁵

Objektbeschreibung

In einem charmanten Neubauprojekt mit insgesamt vier Doppelhaushälften im beliebten Hagenbrunn (Bezirk Korneuburg) steht **Haus 4** zum Verkauf – ein stilvolles Zuhause mit durchdachtem Raumkonzept, hochwertiger Ausstattung und bester Wohnqualität.

Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 125 m²
- **Zimmer:** 4 (inkl. großzügigem Wohn-Essbereich)
- **Garten:** ca. 46 m² Rasenfläche + ca. 15 m² Terrasse
- **Keller:** ca. 50 m² beheizt
- **Heizung:** Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe (auch im Keller), zusätzlicher Kaminanschluss für Festbrennstoff
- **Bauweise:** Ziegelmassiv mit hochwertigen Materialien
- **Lage:** Absolute Ruhelage in gefragter Wohngegend nahe Wien

Raumaufteilung im Detail:

Erdgeschoss:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten
- Separate Küche (optional offen gestaltbar)
- Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum

Obergeschoss:

- Zwei komfortable Schlafzimmer – beide mit eigenem Schrankraum
- Modernes Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung

Dachgeschoss:

- Lichtdurchflutetes Schlafzimmer mit eigenem Bad, Schrankraum und Zugang zur sonnigen Dachterrasse

Kellergeschoss:

- Ca. 50 m² vielseitig nutzbare Fläche, voll beheizt – ideal als Hobbyraum, Home-Office oder Lager

Besondere Highlights:

- Ruhige, grüne Wohnlage mit hervorragender Lebensqualität
- Nur wenige Minuten nach Wien
- Hochwertige Bauweise mit Ziegelmassiv – langlebig und energieeffizient
- Nachhaltige Beheizung über moderne Luftwärmepumpe
- Kaminanschluss für behagliche Wintertage
- Großzügiger Garten und Terrassenflächen – perfekt für Familien und Gartenliebhaber

Lage & Umgebung:

Hagenbrunn gehört zu den begehrtesten Wohngegenden rund um Wien. Die Kombination aus ländlicher Ruhe, bester Infrastruktur und der Nähe zur Stadt machen diesen Standort besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Naherholung befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de

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 <3.000m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <8.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap