

Leben über den Dächern – Traumhafte Dachgeschosswohnung mit Outdoor-Feeling



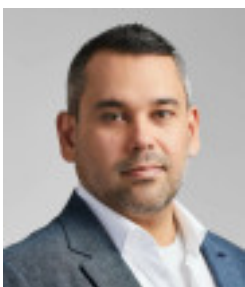
Objektnummer: 21280
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,58 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	3,95 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.032.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien







3SI MAKLER

2371 HINTERBRÜHL

TOP 8 DACHGESCHOSS

Nutzflächen	
VR/Gard.	3,13 m²
WC	1,83 m²
Kochen/Essen/Wohnen	38,28 m²
Schlafzimmer	17,25 m²
Bad/WC	6,56 m²
Gang/AR	7,60 m²
Zimmer I	14,83 m²
Zimmer II	15,07 m²
Bad	4,03 m²
Gesamt	108,58 m²
ER 8	
	3,95 m²
Freiflächen	
Balkon	35,67 m²



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Wohnoase der neuesten Generation

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im malerischen Hinterbrühl. Dieses beeindruckende Wohnhaus bietet neun exklusive Eigentumswohnungen mit Blick auf die idyllischen Föhrenberge. Jede Wohnung in diesem architektonischen Meisterwerk zeichnet sich durch ein spektakuläres Fassadenkonzept und zeitlose Moderne aus. Eine perfekte Symbiose aus modernem Design, hochwertigen Materialien und durchdachter Funktionalität. Hier verbinden sich die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage mit den Vorzügen der Natur zu einem außergewöhnlichen Lebensgefühl.

Projektübersicht

9 exklusive Eigentumswohnungen auf drei Geschossen mit Tiefgarage

- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen von 47 bis 115 m²
- Spektakuläre Fassade mit Holzelementen
- Helle Wohnräume dank südseitiger Ausrichtung
- Terrassen, Balkone & Eigengärten
- Traumhafter Ausblick auf die Föhrenberge
- 12 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- 2 Stellplätze im Freien
- HWB: 26,0 kWh/m²a

- Hocheffiziente Wärmepumpe (Luft/Wasser) mit Fußbodenheizung
- Möglichkeit für Outdoor-Pool

Hochwertige Innenausstattung

Bodenbeläge:

- Weitzer-Parkett Comfort Diele mit naturmatter Optik und extremer Kratzfestigkeit
- Großformat-Fliesen (60x60, 80x80, 60x120 cm) in Nassräumen
- Verschiedene Modelle und Farben zur Auswahl bei der Bemusterung

Verfügbare Stellplätze:

- 12 Tiefgaragenplätze
- 2 Carportstellplätze im Freien
- Optionaler Starkstromanschluss für Elektroautos

Premium-Lage Hinterbrühl

Die Hinterbrühl vereint naturnahes Wohnen mit perfekter Infrastruktur:

Verkehrsanbindung:

- Nur 20 Minuten zur Wiener Stadtgrenze

- Ausgezeichnete Anbindung (A21, Badner Bahn), Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe

Infrastruktur:

- Schulen und Kindergärten im Ort
- Nahversorger in Gehweite
- Landesklinikum in der Nähe
- Vielfältige Gastronomie
- Seegrotte und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten

Lebensqualität:

- Umgeben von der malerischen Wienerwald-Landschaft
- Ideale Voraussetzungen zum Wandern und Radfahren
- Ruhige Wohnlage mit hohem Erholungswert

Ihr Weg zur Traumwohnung

Das Projekt wird **schlüsselfertig** übergeben. Sie haben die Möglichkeit, bei der Bemusterung Ihrer Wohnung aktiv mitzubestimmen und aus verschiedenen hochwertigen Materialien und Farben zu wählen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie und investieren Sie in Ihre Zukunft. Leben Sie dort, wo andere Urlaub machen! Gerne können Sie einen Termin mit uns vereinbaren.

TOP 8 – Traumhafte Dachgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse & Panoramablick

Diese exklusive Dachgeschosswohnung vereint modernes Design mit einem durchdachten Grundriss und einer beeindruckenden Außenfläche. Ideal für Familien, Paare mit Platzanspruch oder alle, die stilvolles Wohnen über den Dächern genießen möchten.

- **Vorraum & Garderobe** (ca. 3,1 m²) – einladender Eingangsbereich mit Stauraum
- **Separates WC** (ca. 1,8 m²) – komfortabel für Bewohner und Gäste
- **Offener Wohn-/Essbereich mit Küche** (ca. 38,3 m²) – großzügig, lichtdurchflutet und ideal für geselliges Wohnen
- **Schlafzimmer** (ca. 17,3 m²) – ruhig gelegen mit Wohlfühlatmosphäre
- **Zimmer I** (ca. 14,8 m²) – perfekt als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
- **Zimmer II** (ca. 15,1 m²) – flexibel nutzbar nach Ihren Bedürfnissen
- **Bad/WC** (ca. 6,6 m²) – stilvoll und modern ausgestattet
- **Zusätzliches Bad** (ca. 4,0 m²) – optimal für Familien oder Gäste
- **Abstellbereich** (ca. 7,6 m²) – praktische Aufbewahrungsmöglichkeiten
- **Großer Balkon** (ca. 35,7 m²) – perfekt für sonnige Nachmittage, Abendessen im Freien und ein echtes Urlaubsgefühl Zuhause
- **Keller/Abstellraum (ER 8):** ca. 3,9 m²

Diese Dachgeschosswohnung ist ein Statement für modernes, luxuriöses Wohnen: großzügige Räume, viel Licht und eine private Outdoor-Oase mit herrlichem Ausblick. Perfekt für alle, die

Wert auf Qualität, Privatsphäre und außergewöhnliches Wohnambiente legen.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an eine noch zu nennende Kanzlei.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <4.500m
Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <8.000m

Bahnhof <5.000m

Straßenbahn <6.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap