

**Traumhaftes Einfamilienhaus mit Garten, Pool und Balkon  
in Hinterbrühl – Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 1819/67**

**Eine Immobilie von finallyHOMEreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	200,62 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	131,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	2.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Bernhard Friedrich**

finallyHOMErreal GmbH  
Wipplingerstraße 24-26 / 1a  
1010 Wien

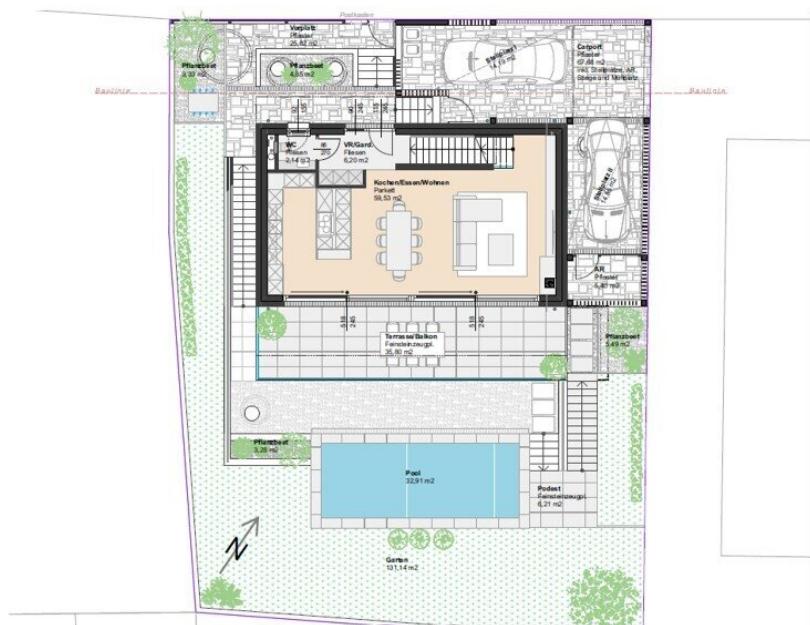
T +43 660 117 9020

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









#### 2371 HINTERBRÜHL

##### ERDGESCHOSS

###### Nutzflächen

VR/Gard.	6,20 m²
WC	2,14 m²
Küche/Essen/Wohnen	59,53 m²
Gesamt	

67,87 m²

###### Sonstige Flächen

Terrasse/Balkon	35,80 m²
Vorplatz	25,82 m²
Carport	67,68 m²
Garten	131,14 m²
Pflanzbeet	22,95 m²
Zugänge/Wege	23,38 m²



## 2371 HINTERBRÜHL

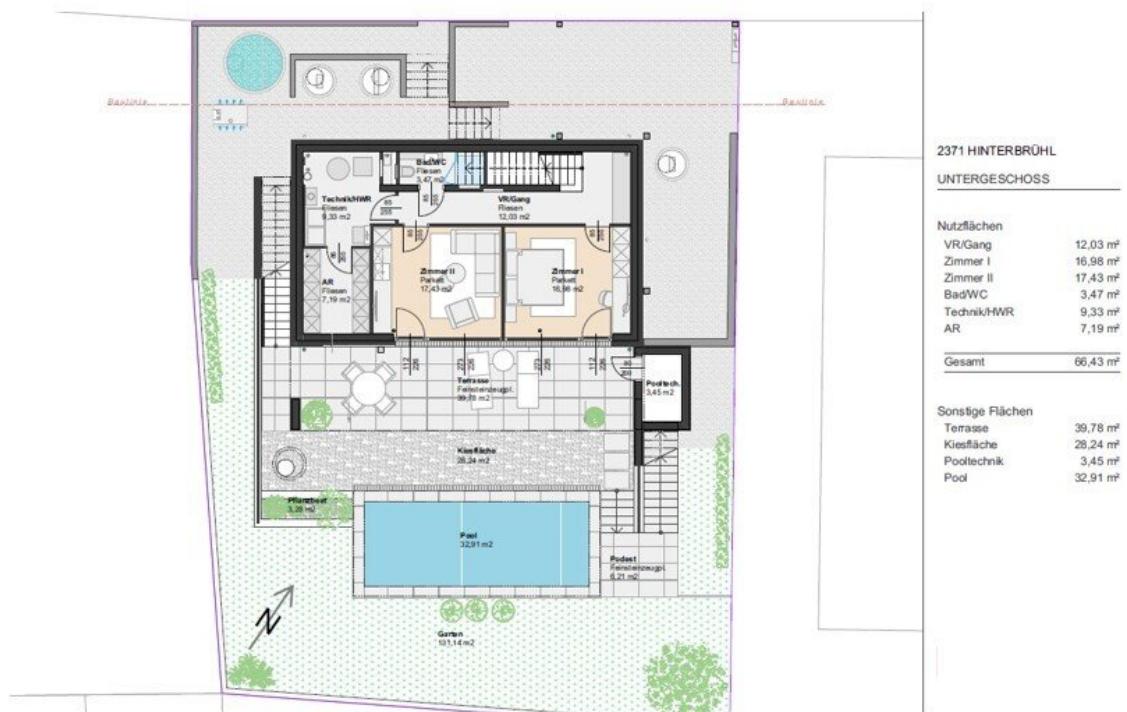
### OBERGESCHOSS

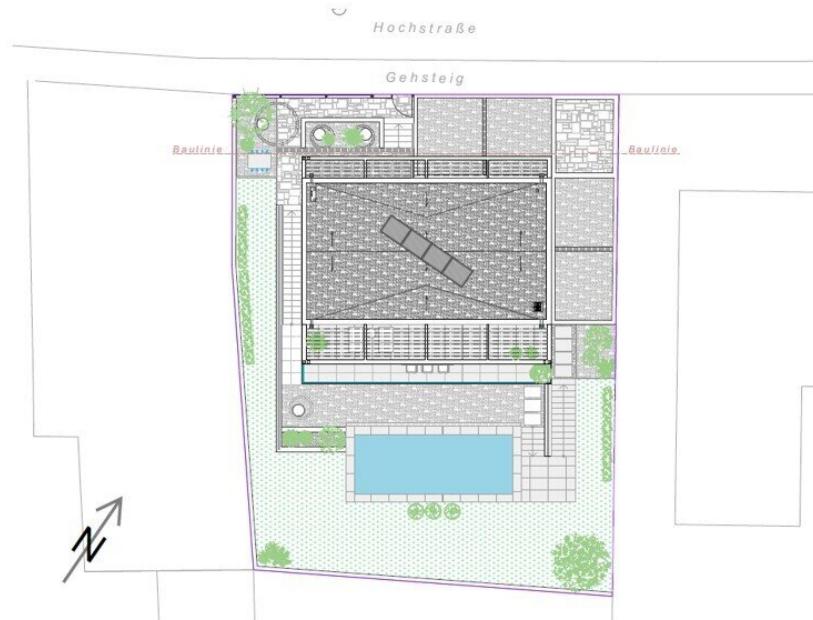
#### Nutzflächen

Gang	4,57 m <sup>2</sup>
Master-Bad	9,95 m <sup>2</sup>
WC	1,33 m <sup>2</sup>
Master	16,89 m <sup>2</sup>
Zimmer I	14,23 m <sup>2</sup>
Zimmer II	13,88 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,47 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>66,32 m<sup>2</sup></b>

#### Sonstige Flächen

Balkon	23,34 m <sup>2</sup>
--------	----------------------





#### 2371 HINTERBRÜHL

##### LAGEPLAN

Grundstückfläche 464,00 m<sup>2</sup>

##### Nutzflächen

Untergeschoss	66,43 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	67,87 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	66,32 m <sup>2</sup>

Gesamt 200,62 m<sup>2</sup>

##### Sonstige Flächen

Vorplatz	25,82 m <sup>2</sup>
Carport	67,68 m <sup>2</sup>
Garten	131,14 m <sup>2</sup>
Pflanzbeet	22,95 m <sup>2</sup>
Zugänge, Wege	23,38 m <sup>2</sup>

Gesamt 270,97 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

In einer der exklusivsten Wohngegenden in **unmittelbarer Nähe zu Wien** entsteht diese moderne Villa auf drei Ebenen. Das **Erdgeschoß mit ca. 68 m<sup>2</sup>** bietet einen großzügigen Koch-, Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangt man ebenerdig auf die ca. **36 m<sup>2</sup> große Terrasse** – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Im **Untergeschoss mit ca. 66 m<sup>2</sup>** befinden sich zwei Schlafzimmer mit direktem Zugang zum modernen **Outdoor-Pool aus Edelstahl** für ein besonderes Maß an Urlaubsflair und Privatsphäre.

Das Obergeschoss beherbergt drei weitere Zimmer sowie einen **geräumigen Balkon mit fantastischem Ausblick**.

Der Wienerberg ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten erreichbar. Urlaubsfeeling das ganze Jahr über – in bester Lage.

Für Detailinformationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Bernhard FRIEDRICH, MSc**

+43 660 117 9020

bf@finallyhome.at

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Klinik <3.500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <4.000m  
Universität <9.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <7.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap