

**Moderne Eleganz trifft Naturidylle – energieeffizientes
Einfamilienhaus mit großzügiger Terrasse in der
Hinterbrühl**



Objektnummer: 310981

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gießhübler Straße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	166,63 m ²
Nutzfläche:	257,07 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	587,00 m ²
Keller:	89,44 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	1.090.000,00 €
Betriebskosten:	265,92 €
Provisionsangabe:	

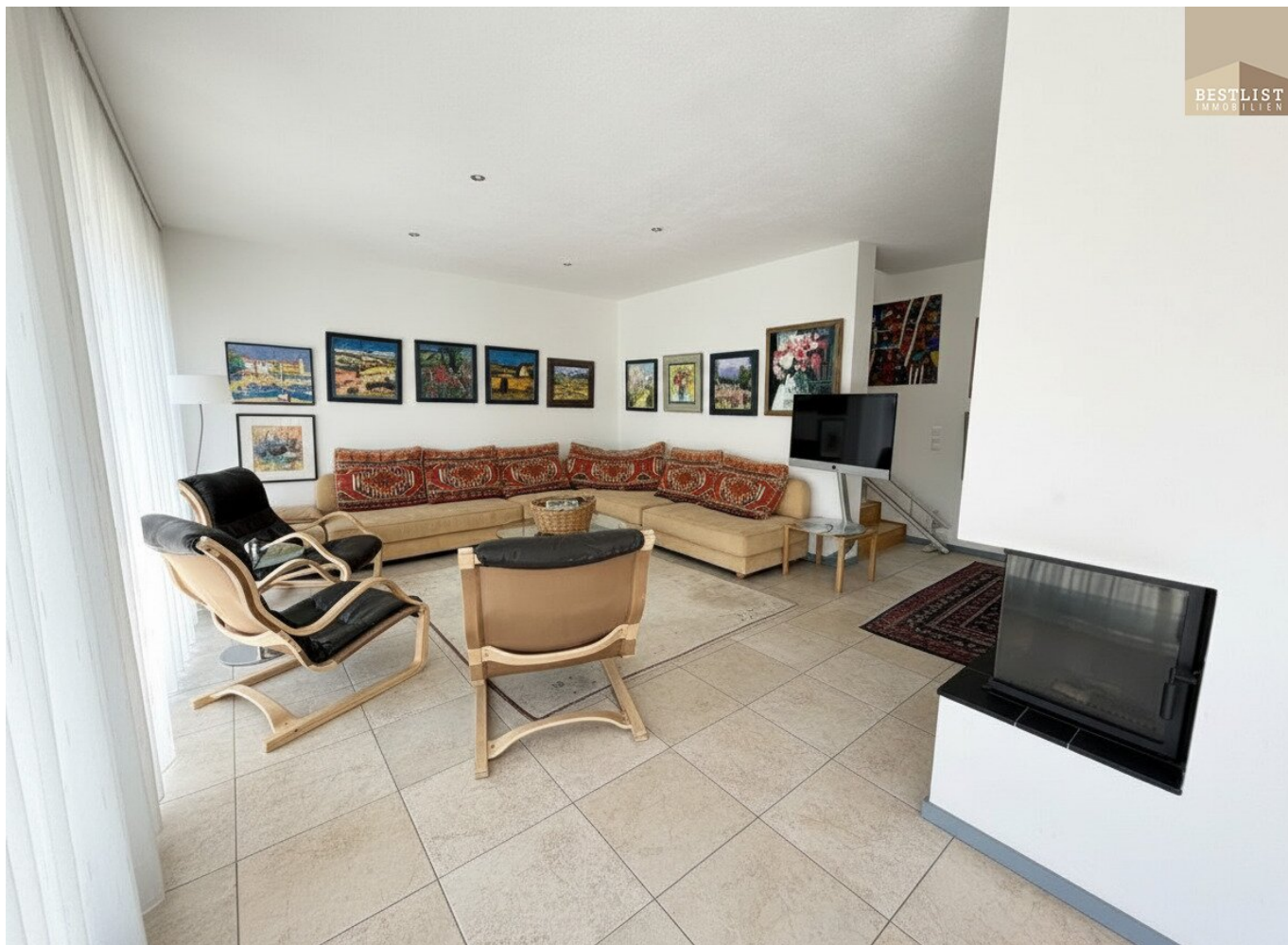
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

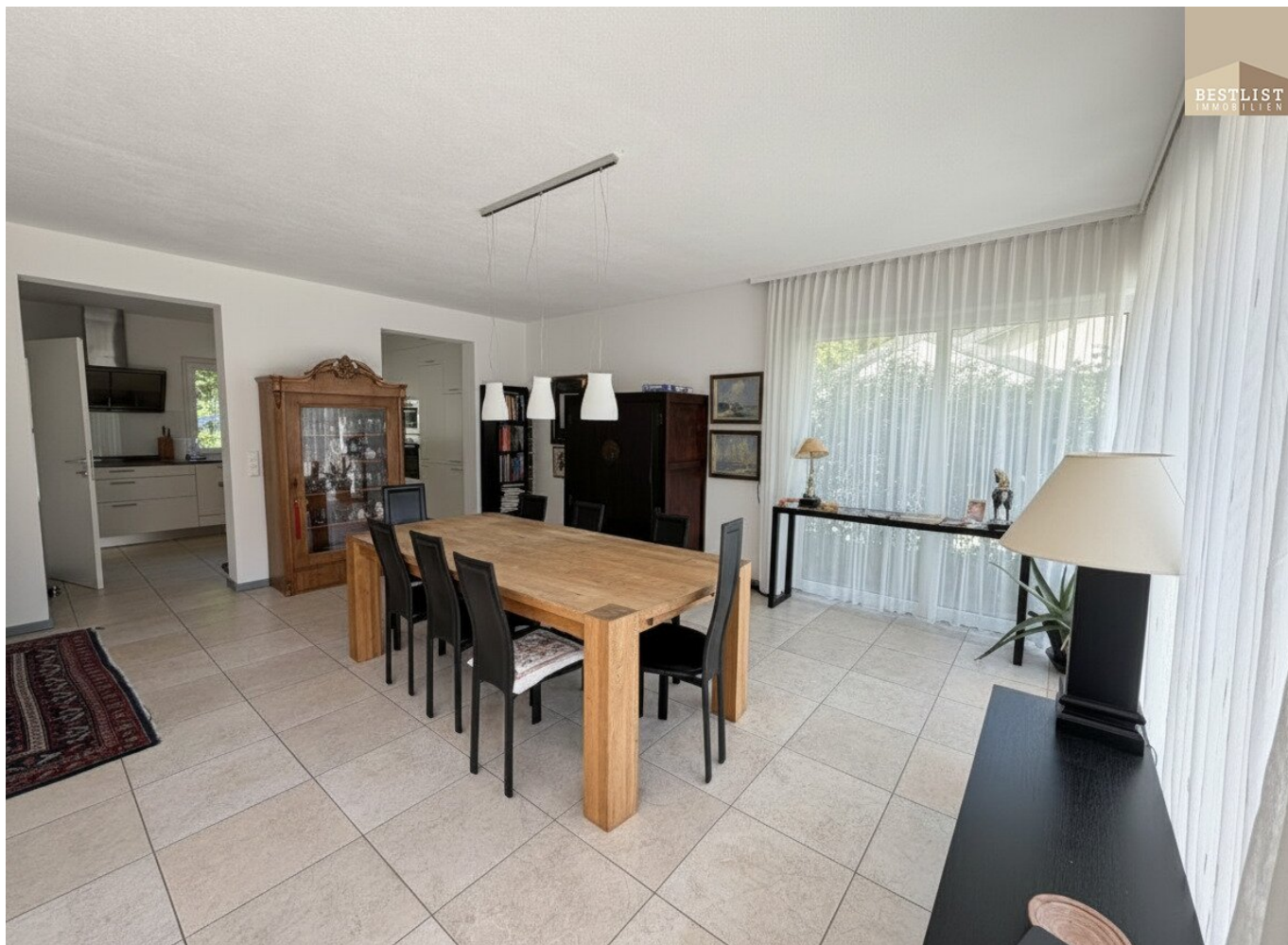
Ihr Ansprechpartner



Ulrike List

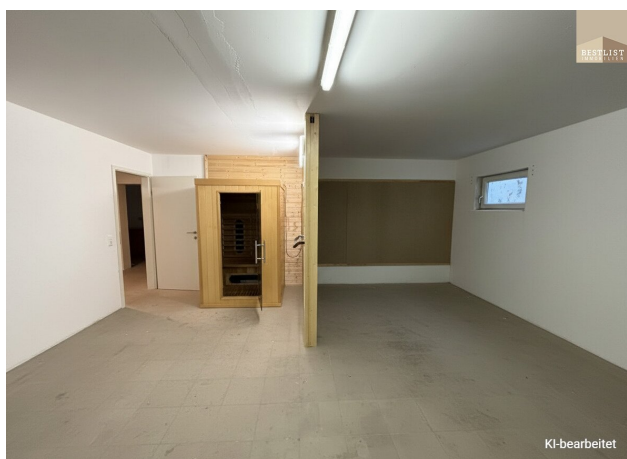








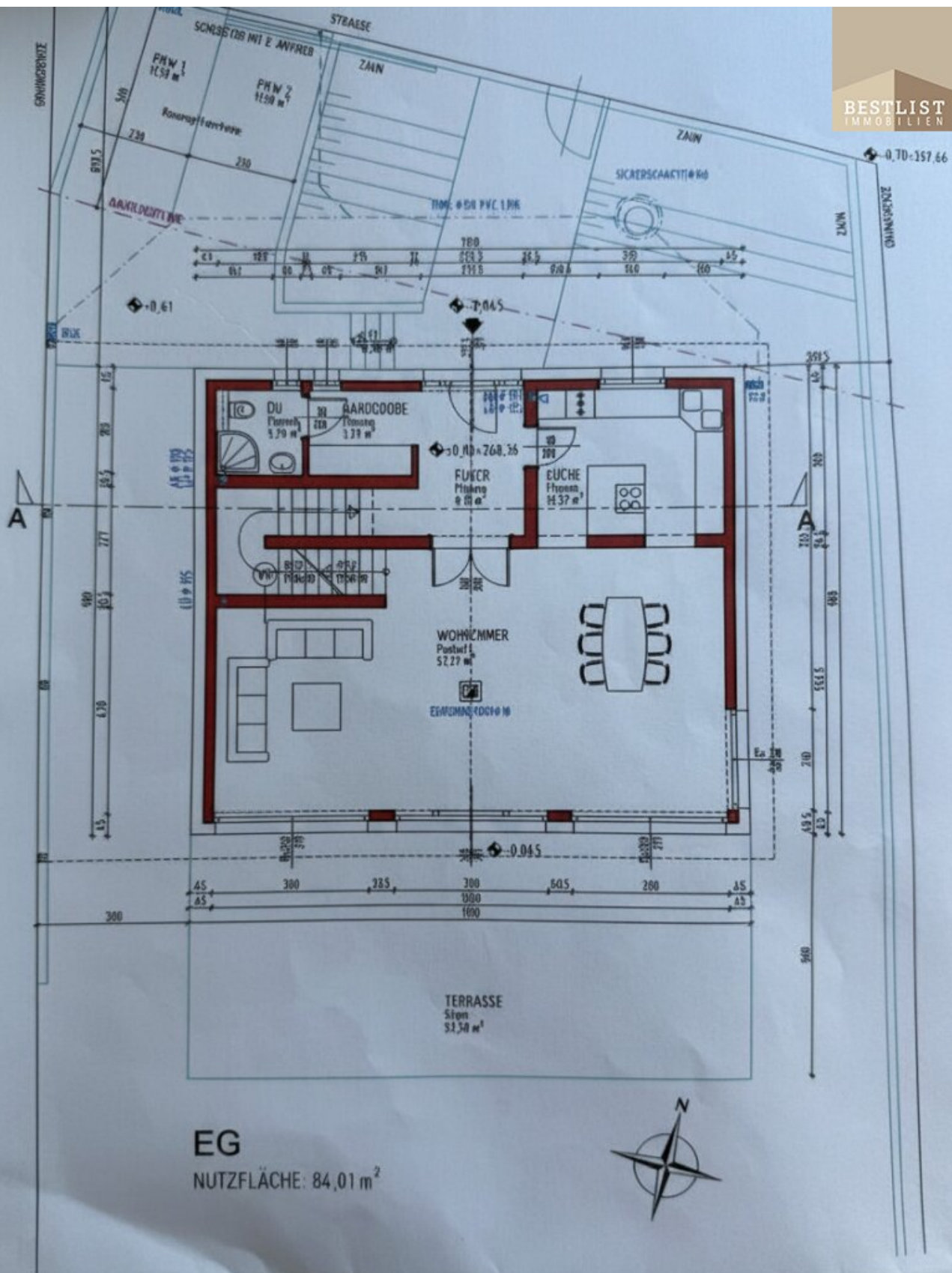


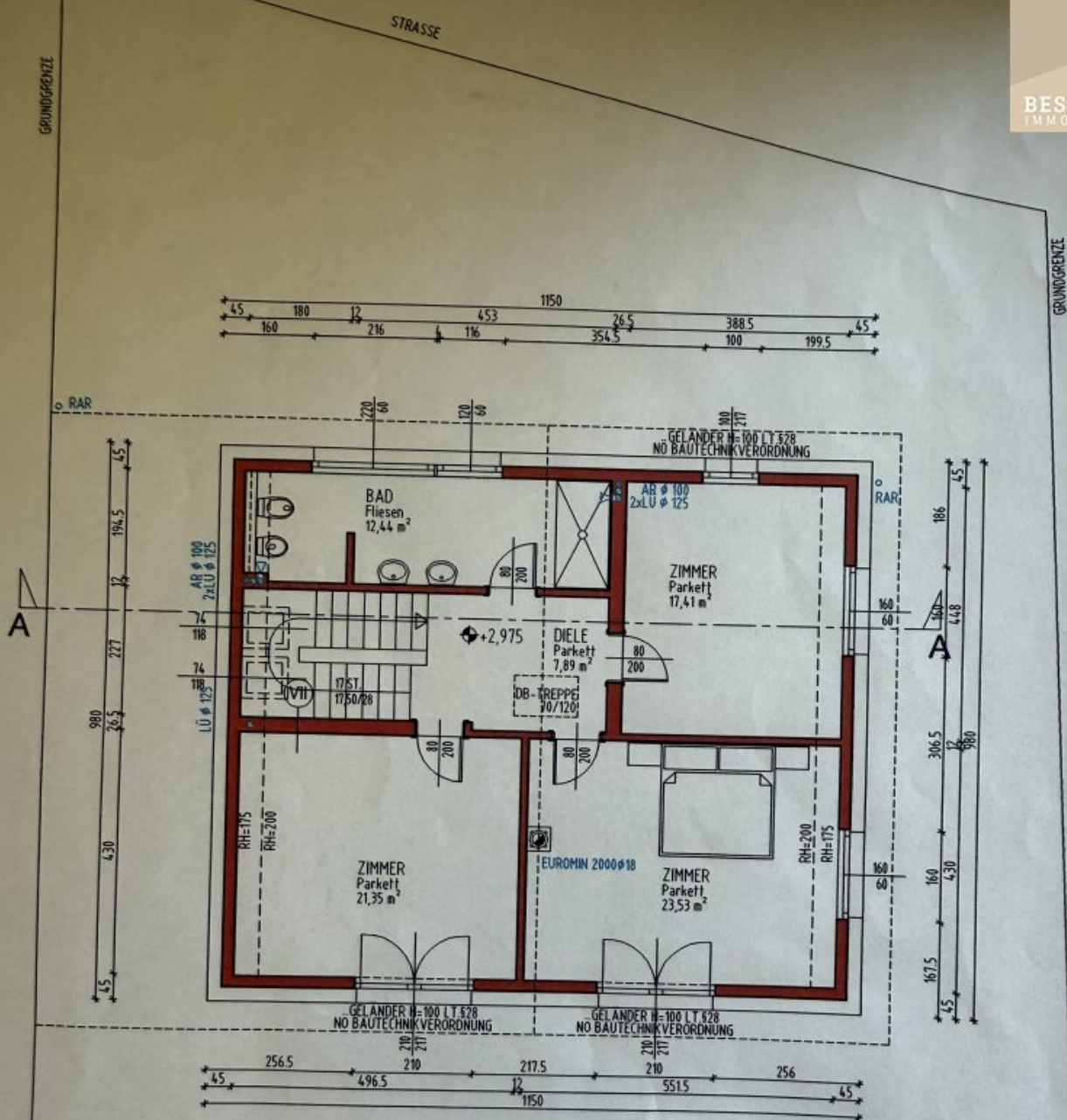






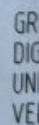






DG

NUTZFLÄCHE: 82,62 m²



NUTZFLÄCHE: 89,44 m²

EINREICHPLAN

Parie

A

C

BESTLIST
IMMOBILIEN

OBJEKT:

1:100

eingel. 22. April 2008

Zahl: 88

ZUR ERRICHTUNG EINES EINFAMILIENHAUSES
SOWIE DER ERRICHTUNG EINER EINFRIEDUNG

in A-2371 HINTERBRÜHL, Gießhübler Straße 13

GRST.NR.:

610/9

EZ:

1511

KG:

16113 Hinterbrühl

PLANINHALT: GRUNDRISSSE, SCHNITT A-A, ANSICHTEN
LAGEPLAN M 1:500

Gebühr in der Höhe von € 7,20
gemäß Gebührengesetz entrichtet

BAUWERBER: MÜLLER Bernhard Herbert
MÜLLER Waltraute
Josefsgasse 21
2340 MODLING

GRUNDEIGENTUMER: MÜLLER Bernhard Herbert
MÜLLER Waltraute
Josefsgasse 21
2340 MODLING

LEGENDE:



STAHLBETON

HOLZ

BETON

NEUBAU

ZIEGEL

BEHÖRDE:

Marktgemeinde Hinterbrühl

Zahl BP 23108

Genehmigt mit Bescheid vom

14. MAI 2008

Der Bürgermeister:

BAUFÜHRER + PLANVERFASSER:

PLANUNGSBÜRO

Bmstr. Ing. Gerald Hofbauer

Seeparkstraße 20, A-2331 Vösendorf
Tel. 01896 53 24 Mobil: 0664/2332596
Fax: 01896 53 29



Benno Moldan

PL.NR.

PR.NR.

MAßSTAB

1:100, 1:500

PL.GR.

GEZEICHNET

GEPRÜFT

DATUM

21.04.2008

Diese Zeichnung ist unser geistiges Eigentum und darf ohne unsere ausdrückliche Bewilligung weder vervielfältigt, noch dritten Personen mitgeteilt oder sonst irgendwie verwendet werden. Die unbefugte Verwendung durch den Empfänger oder Dritte kann gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zivil- u. strafrechtlich verfolgt werden.

(B. G. Bl. 111 / 36 v. 1.7.1936)

DACHAUFBAU:

Ziegeldeckung	
Lattung 3/5	3,0cm
Konterlattung 5/8	5,0cm
Vordeckung UNIVERSAL-S	
Rauh Schalung	2,0cm
Sparrn	16,0cm
dazw. WD-UNI-ROLL	16,0cm
Metallunterkonstruktion	
dazw. WDF-B1	12,0cm
PE Folie	
Gipskartonpl. GKF	1,5cm
U-Wert: 0,156 W/m ² K	43,5cm

BODENAUFBAU: (II)	
Zangendecke	20,0cm
dazw. WD-UNI-ROLL	16,0cm
Metallunterkonstruktion	
dazw. WDF-B1	12,0cm
PE Folie	
Gipskartonpl. GKF	1,5cm
U-Wert: 0,161W/m ² K	39,5cm

BODENAUFBAU:		(III)
Bodenbelag	1,0cm	
Betonestrich mit FBH	6,5cm	
PAE Folie		
PUR-Dämmplatte	3,0cm	
Schüttung Thermotec	7,0cm	
Deckenausgleich Thermotec		
Lipordecke	20,0cm	
Innenputz		
U-Wert: 0,319 W/m ² K		37,5cm

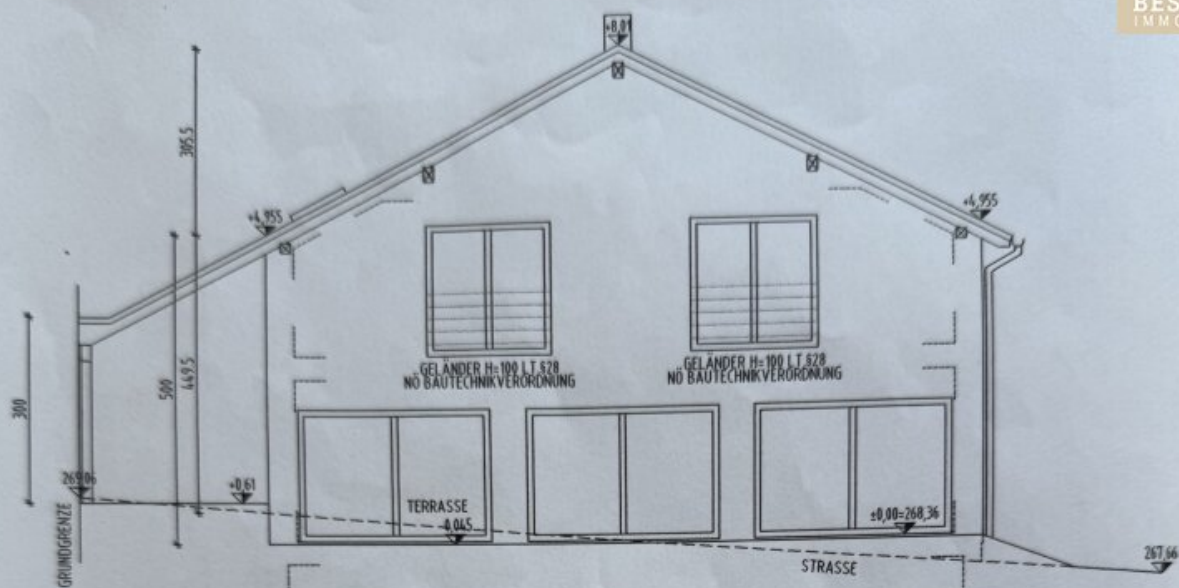
BODENAUFBAU:		(IV)
Bodenbelag		1,0cm
Estrich		5,0cm
PAE Folie		
Schüttung Thermotec	11,5cm	
Deckenausgleich Thermotec		
Fundamentplatte	30,0cm	
PAE Folie		
Rollierung	30,0cm	
		77,5cm

WANDAUFBAU:		(V)
Innenputz	1,0cm	
Liapor	20,0cm	
Styroporbeton	24,0cm	
Silikatputz		
U-Wert:	0,150W/m ² K	45,0cm

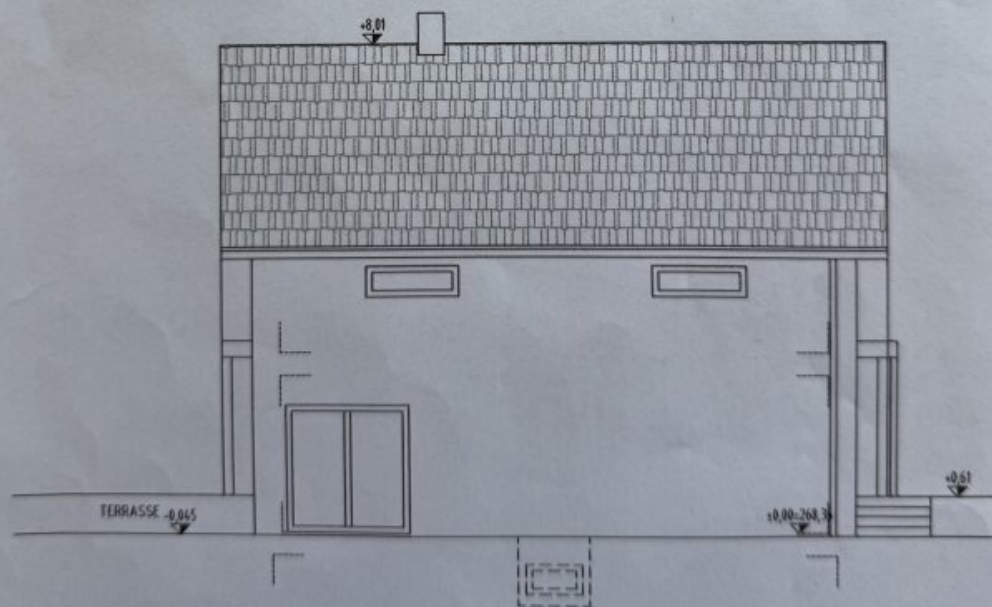
WANDAUFBAU:		(VI)
Innenputz	1,0cm	
Liapor	19,0cm	
EPS-Wärmedämmung	8,0cm	
	28,0cm	

WANDAUFBAU:		(VR)
innenputz	1,0cm	
Liapor	24,5cm	
innenputz	1,0cm	
	26,5cm	

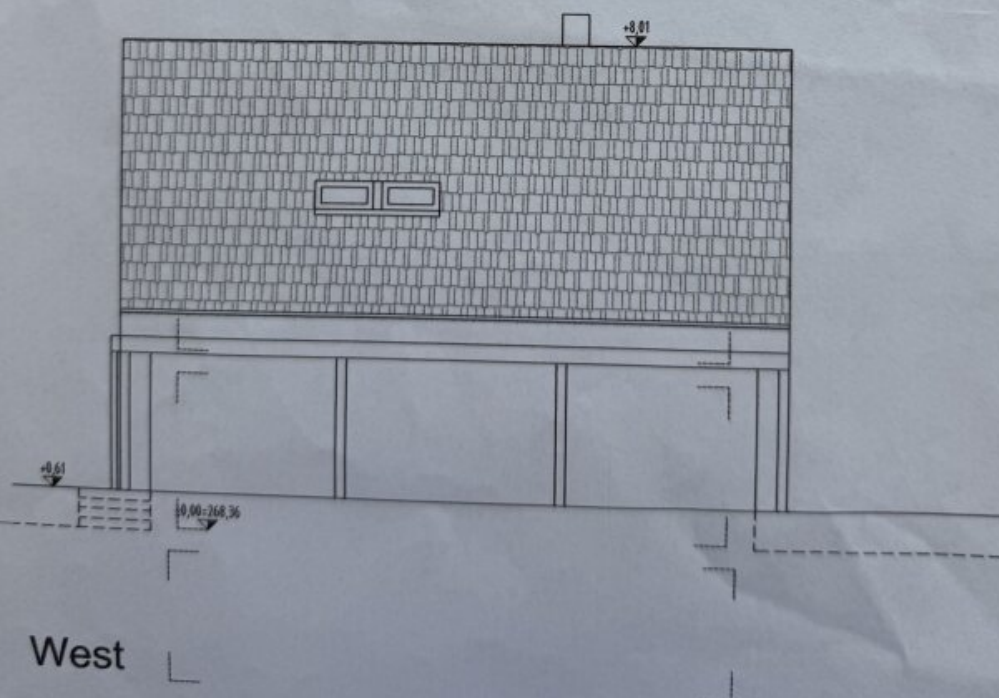
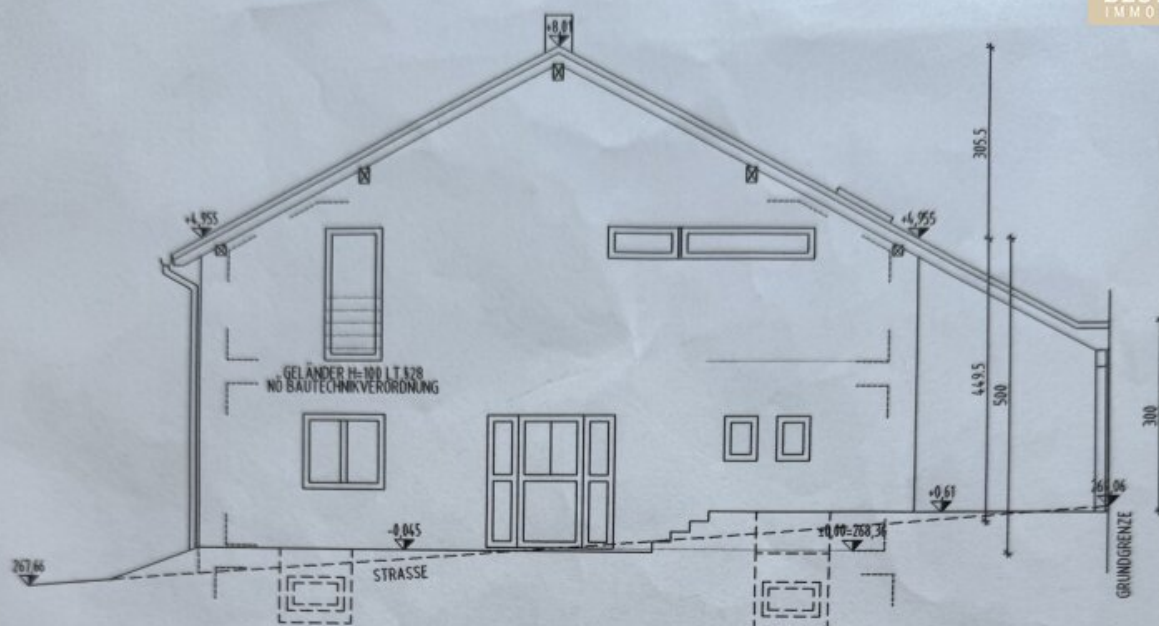
ALLE FENSTER- BALKONTÜREN- UND AUSSENTÜRENMASSE
VERSTEHEN SICH ALS ROHBAUMASSE



Süd



Ost



AUSSTATTUNG

DACHEINDECKUNG: BRAMAC-MARKANT FARBE: ZINKGRAU

1 STK. ANTENNENDURCHGANGSTEIN

2 STK. DUNSTROHRAUFSATZ

100 STK. SCHNEEHACKEN FÜR DACHABSCHLEPPUNG

SPENGLERARBEITEN:

REGENABALLRÜHRE U. DACHRINNEN IN ALU HELLGRAU
ORITANGSTEIN, 1 STK. REGENKLAPPE

UR | GANGSTEIN, 1 STK. REGENKLAPPE

ICHSENBLECH U. KAMINEINFASSUNG ALU HELLGRAU
KAMINEVERKLEIDUNG ALU HELLGRAU

DACHSTUHL: FARBE: SIGNALGRAU (INKL. ENDANSTRICH)

PFETTEN: NR. "A"

SPARREN: NR. "A"

FENSTER: LT. FA. INTERNORM

FENSTERBÄNKE: LT, FA, INTERNORM

DACHFLÄCHENFENSTER: 2 STK, KUNSTSTOFF-SCHWINGFENSTER 74/118

KAMIN: EUROMIN 2000 Ø18

KEIN RAUCHROHRANSCHLUSS Ø18

PUTZTÜRCHEN IM KELLER

KEHREN IM SPITZBODEN, LT. E-MAIL VON FA. WEDL

ROLLADENKASTEN: ALU WEISS

ROLLADENPANZER: ALU NATURELL

FÜHRUNGSSCHIENEN: RAL 7004 SIGNALGRAU MATT

AUSSENPUTZ: HAUS WEISS, SOCKEL NOCH NICHT BEKANNT
EINSTERBACHQUAI: KEINER

FENSTERFASCHEN: KEINE

GEBÄUDEFASCH: KEINE

STIEGE: FA. RÖMBERGER STUFENBELAG 5,0cm

(ROHSTUFE FÜR BELAGSTARKE VON 5cm GERICHTET!

BEI ABWEICHENDEM STUFENBELAG SIND DIE ROHSTUFEN

DURCH DEN BAUHERRN IN GEEIGNETER STARKE AUFZUBETONIEREN.)

WANDSYSTEM:

LIAPOR/EPS-GRANULAT

SAMTLICHE IN DIESEM DETAILPLAN EINGEARBEITETEN ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DER BESTELLUNG WURDEN MIT DEM BAUHERRN BESPROCHEN UND WERDEN MIT DER UNTERFERTIGUNG ZUR AUSFÜHRUNG FREIGEgeben!

BEI ABWEICHENDEM STUFENBELAG SIND DIE ROHSTUFEN
DURCH DEN BAUHERRN IN GEEIGNETER STARKE AUFZUBETONIEREN!)

LANDSYSTEM:**POR/EPS-GRANULAT**

SÄMTLICHE IN DIESEM DETAILPLAN EINGEARBEITETEN ÄNDERUNGEN
GEGENÜBER DER BESTELLUNG WURDEN MIT DEM BAUHERRN BESPROCHEN
UND WERDEN MIT DER UNTERFERTIGUNG ZUR AUSFÜHRUNG FREIGEgeben!

LAGE DER SANITAR-, HEIZUNGS-, UND ELEKTRO-
INSTALLATIONEN, FENSTER- u. TÜRGRÖSSEN, SOWIE
DEREN LAGE GEPRÜFT UND LAUT VORGELEGTEM PLAN
FÜR IN ORDNUNG BEFUNDEN.

DATUM:

UNTERSCHRIFT:

EIN GESCHENK DER NATUR

NAME: **MÜLLER 10**

ADRESSE: Josefsgasse 21, 2340 Mödling
PARZ.NR: 610/9
KG: 2371 Hinterbrühl
TELEFON FA.:
TELEFON privat: 0664/1623609
BAUSTELLE: 2371 Hinterbrühl

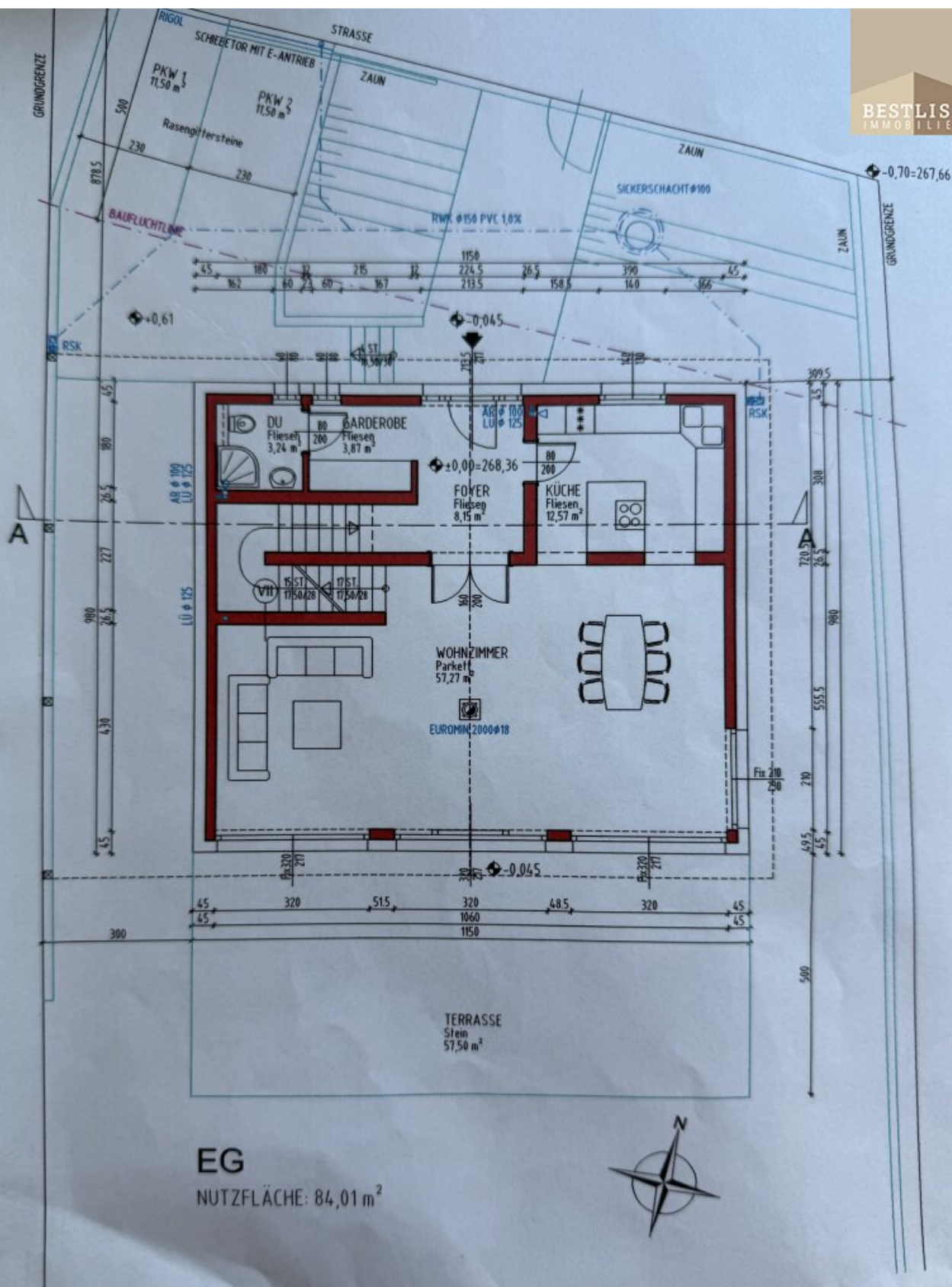
BAUTEIL: **DACHGESCHOSS**

MASTAB:
1:25
USPL. GRABNER
APPL. CIGATKA
WKPL.

**FREIGABE DATUM**

AUFTR.-NR: 6266

08.05.08



Objektbeschreibung

In **ruhiger** und **sehr nachgefragter** Wohnlage in der Hinterbrühl steht dieses **Niedrigenergiehaus** aus dem Jahr **2008** zum Verkauf.

Das Haus repräsentiert ein **modernes Wohnkonzept** mit durchdachter Raumaufteilung und guter Ausstattung. Das großzügige Grundstück mit **feinem Altbaumbestand** lässt keine Wünsche offen – ideal für Familien oder Naturliebhaber.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein **heller und offener Eingangsbereich**. Von hier aus eröffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich – das Herzstück des Hauses.

Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und einen angenehmen Wohncharakter.

Die moderne **offene Küche** integriert sich elegant in den Wohnraum und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Im Wohnbereich sorgt der stilvolle **Kamin** besonders in der kalten Jahreszeit für behagliche Stimmung und angenehme Wärme.

Ein absolutes Highlight ist die **großzügige, südseitig ausgerichtete Terrasse** mit rund 57 m² Fläche. Hier genießen Sie sonnige Stunden, entspannte Grillabende oder den Blick auf den malerischen Garten mit seinem romantischen Seerosenteich – ein Ort der Ruhe und Entspannung.

Über die zentral gelegene Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das mit besonders schönen, **hellen und großzügig geschnittenen Schlafräumen** überzeugt. **Große Fensterflächen** sorgen auch hier für ein freundliches Wohngefühl und eröffnen wunderbare Ausblicke ins Grüne. Die Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Ein weiteres Highlight dieser Ebene ist das stilvoll gestaltete Badezimmer. Neben einem **Doppelwaschbecken** und einem **Bidet** überzeugt besonders die großzügige **Walk-in-Dusche**.

Der **voll ausgebaute Keller** eröffnet zusätzliche Möglichkeiten: Ob Wellnessbereich mit Sauna, Fitnessraum, Hobbyraum oder großzügiger Stauraum – hier bleiben keine Wünsche offen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische Nebenräume wie **Wasch- und Trockenraum**.

Auch technisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie: Als **energieeffizientes Niedrigenergiehaus** mit **Luftwärmepumpe** und einem Heizwärmebedarf von nur 38 kWh/m²a

profitieren Sie von modernem Wohnkomfort und niedrigen Energiekosten.

Dieses Haus verbindet moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und naturnahes Wohnen in einer der beliebtesten Wohnlagen südlich von Wien – ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.

Zwei KFZ-Abstellplätze direkt auf dem Grundstück runden dieses attraktive Angebot komfortabel ab.

Lage:

Die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Distanz erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung eine ruhige Wohnqualität im Grünen mit Nähe zu Wien.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrücke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team

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 <500m

Klinik <2.750m

Apotheke <250m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <3.500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <750m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <6.250m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <3.250m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap