

**1953m² Grundstücksfläche - direkt am Bisamberg -
Stadtvilla mit parkartigen Garten - privat Zugang zum Wald
- Grünblick - Ruhelage**



Rendering

Objektnummer: 10121

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

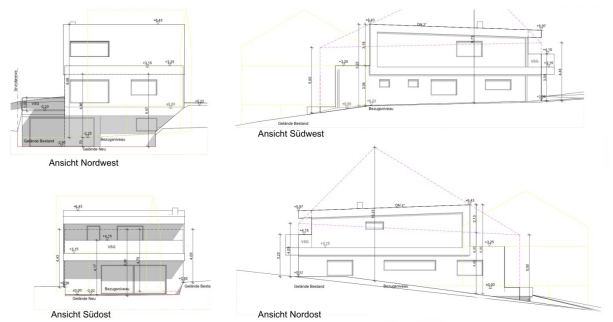


Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 664 35 82 426
H +43 664 35 82 426





The floor plan shows a building with the following rooms and dimensions:

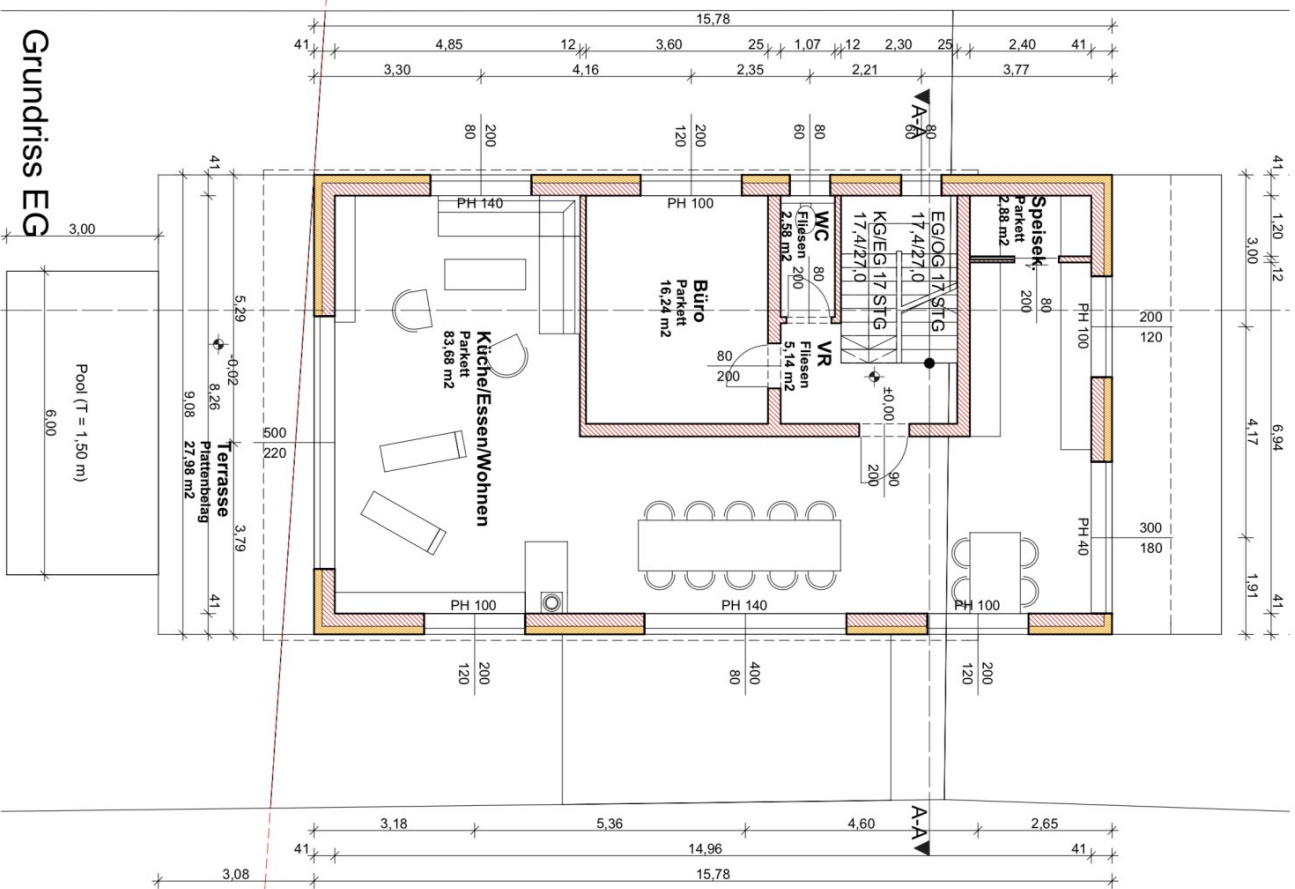
- Grundstück** (Plot): 616,30 m²
- Zimmer** (Room): 25,62 m² (Parquet floor, 11,17 m²)
- Bad/WC** (Bathroom/Toilet): 4,70 m²
- VR/Gard.** (Closet): 13,50 m²
- Technik/HWR** (Technical/Heating Room): 8,57 m²
- Gang** (Hallway): 5,99 m²
- Keller** (Basement): 20,02 m² (Fliesen floor)
- Wellness** (Wellness area): 23,54 m² (Fliesen floor)
- Garage** (Garage): 35,66 m² (Indoor asphalt floor)

Other features include a **Stützwand** (Retaining wall), **Sicherheitschacht** (Safety shaft), **Kanal (Bestand)** (Existing sewer), **Road**, and **Abluft über Dach** (Exhaust over roof). The plan includes various structural details like columns (PH 140, PH 120), beams (RR), and stairs (KG/EG-T1, S1/S5).

The floor plan shows a building with the following rooms and dimensions:

- Grundstück** (Plot): 616,30 m²
- Zimmer** (Room): 25,62 m² (Parquet floor, 11,17 m²)
- Bad/WC** (Bathroom/Toilet): 4,70 m²
- VR/Gard.** (Closet): 13,50 m²
- Technik/HWR** (Technical/Heating Room): 8,57 m²
- Gang** (Hallway): 5,99 m²
- Keller** (Basement): 20,02 m² (Fliesen floor)
- Wellness** (Wellness area): 23,54 m² (Fliesen floor)
- Garage** (Garage): 35,66 m² (Indoor asphalt floor)

Other features include a **Stützwand** (Retaining wall), **Sicherheitschacht** (Safety shaft), **Kanal (Bestand)** (Existing sewer), **Road**, and **Abluft über Dach** (Exhaust over roof). The plan includes various structural details like columns (PH 140, PH 120), beams (RR), and stairs (KGEG-T1 St/S).



Grundriss EG

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. 1200m² 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 13,90m²
- Wohnküche 83,68m²

- Zimmer 11,77m²
- Bad/WC 4,12m²
- 1. Zimmer 18,85m²
- 2. Zimmer 18,18m²
- 3. Zimmer 17,95m²
- 1. Badezimmer 7,89m²
- 2. Badezimmer 6,70m²
- Balkon 17,55m²
- Gartenterrasse 27,98m²
- Garten 1.200m²
- Wellness 23,54m²
- Keller 20,02m²

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 358 2426 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

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

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap