

**Exclusive Villa mit eigenem Lift im Haus, Pool und
Grünblick - Neubau Erstbezug**



Objektnummer: 6115/3334934

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------|--------------------------------|
| Adresse | Gadnerstraße 44B |
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2371 Hinterbrühl |
| Baujahr: | 2022 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 350,00 m ² |
| Zimmer: | 8 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 3 |
| Garten: | 600,00 m ² |
| Keller: | 95,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | 34,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtmiete | 10.900,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 10.900,00 € |
| Kaltmiete | 10.900,00 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

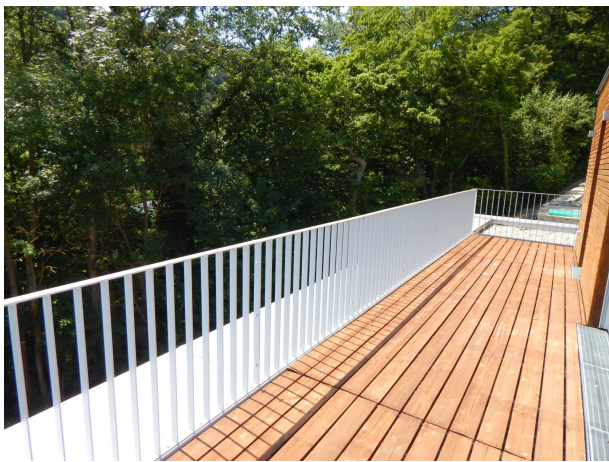
Ihr Ansprechpartner



Ferdinand Stubenvoll









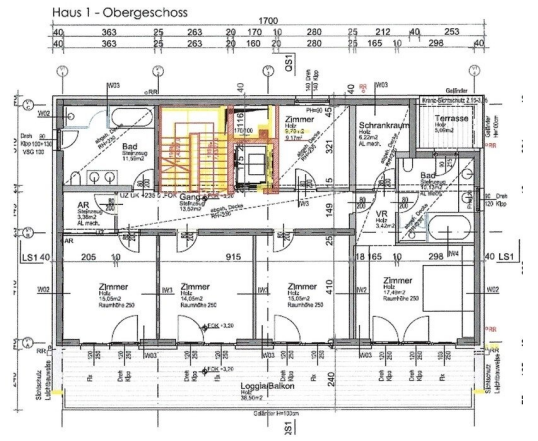
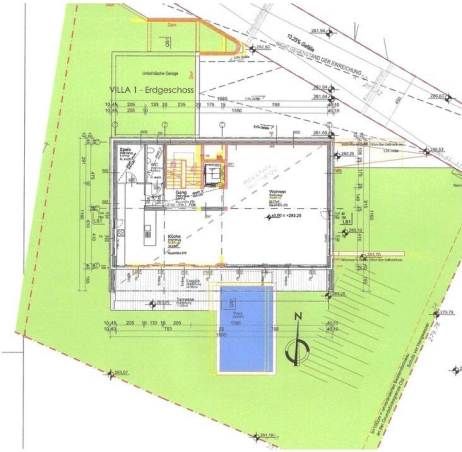


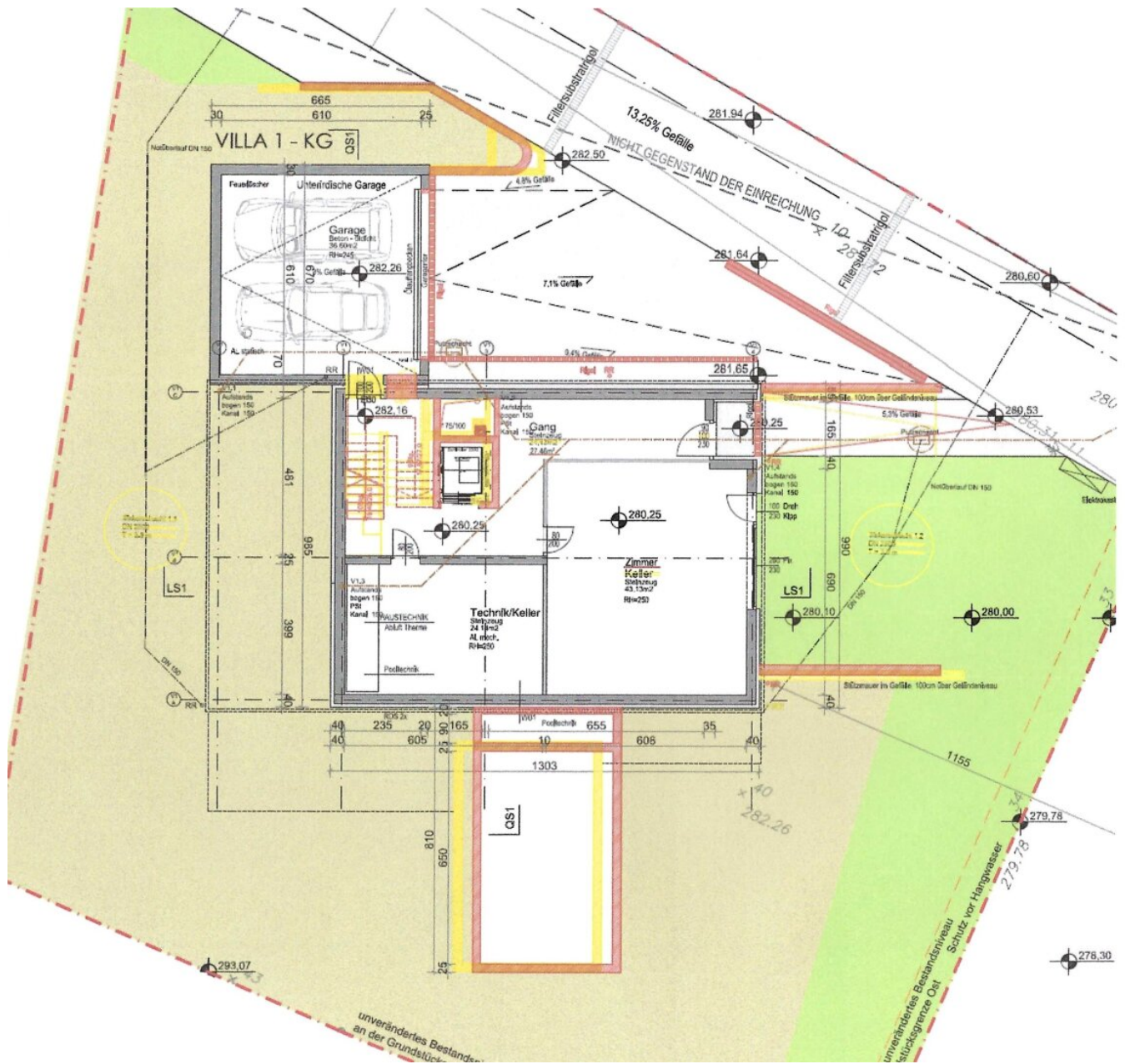




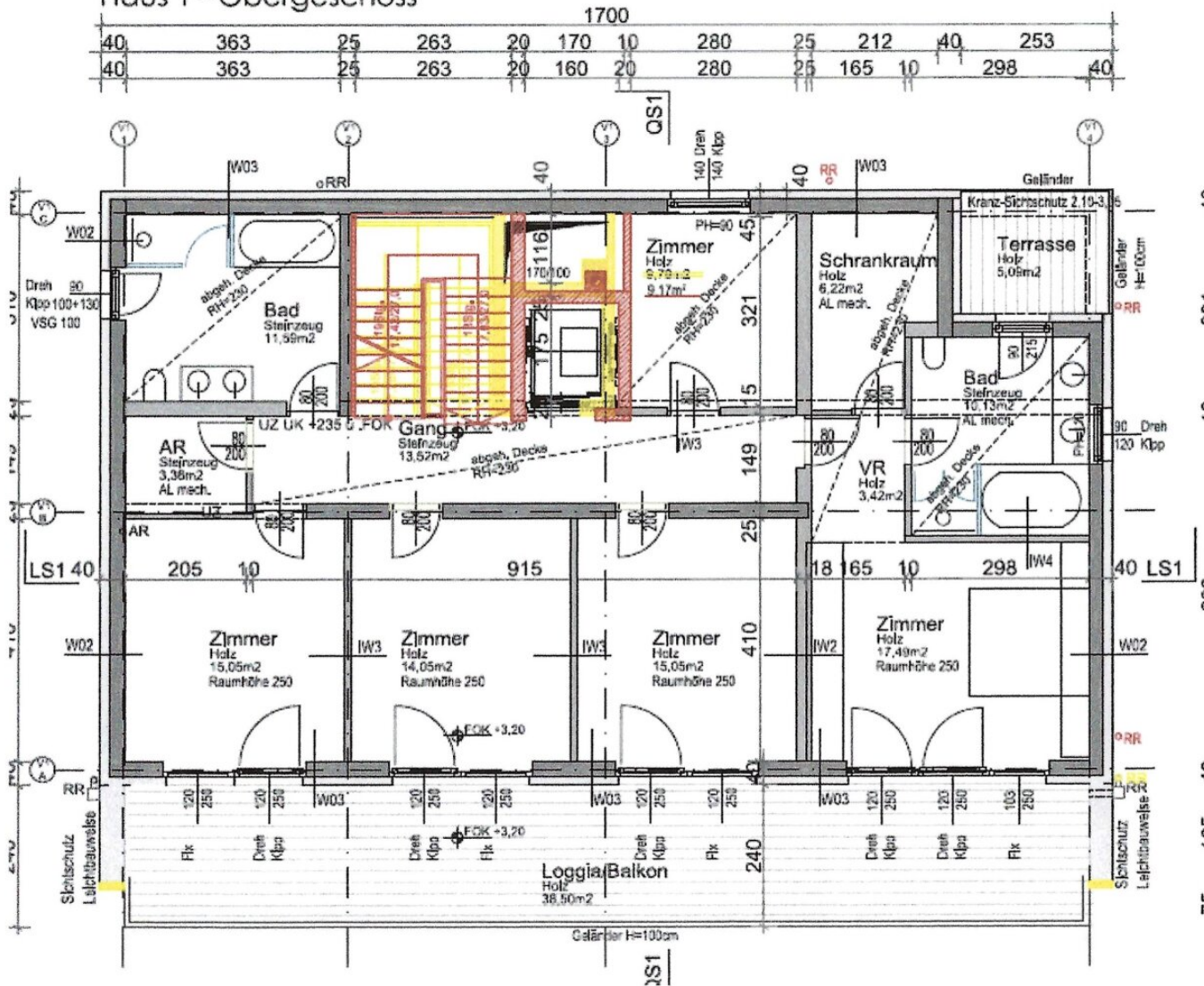




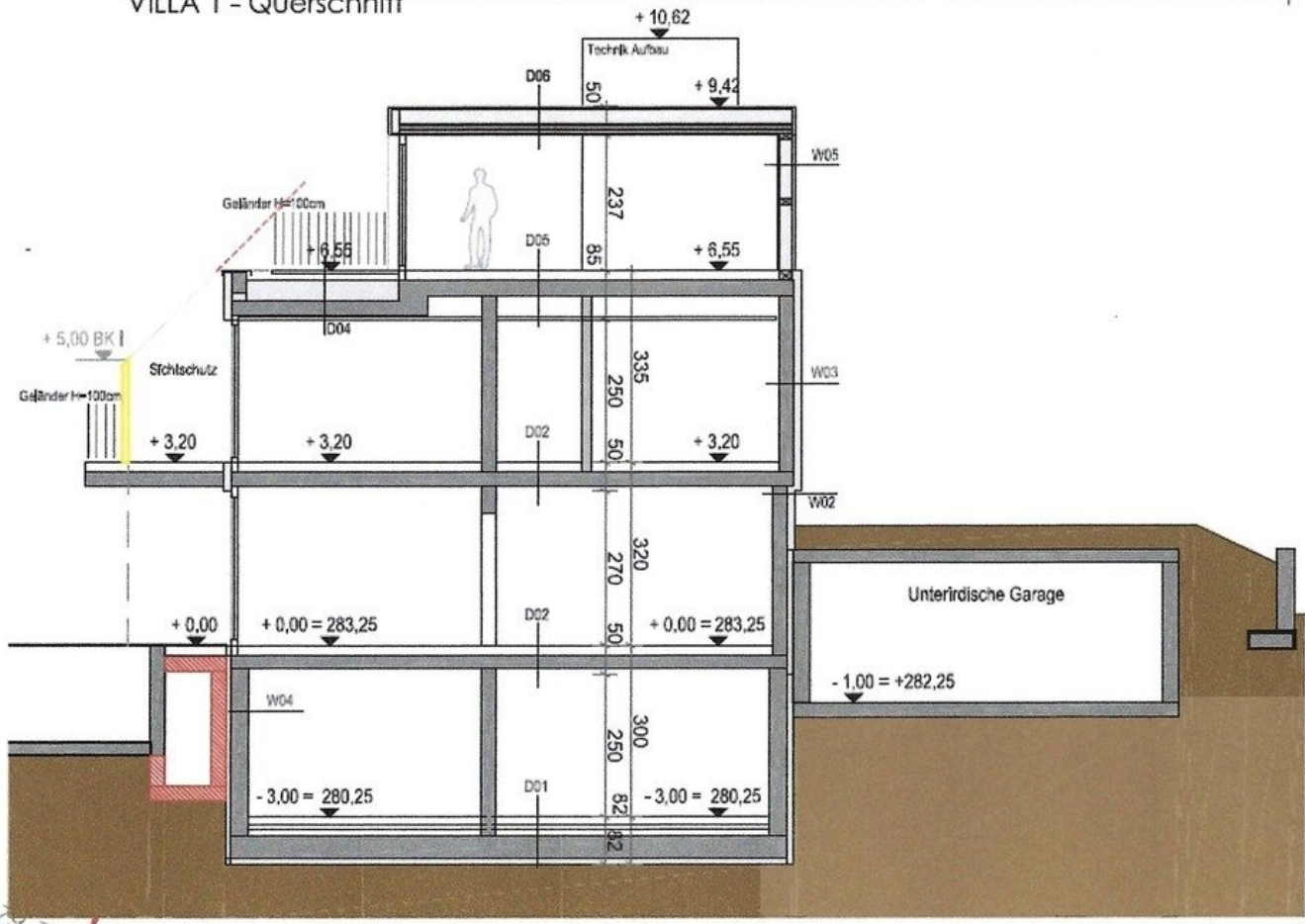




Haus 1 - Obergeschoss



VILLA 1 - Querschnitt



219,70

Legende:**Aufbauten:****W01 Außenwand erdberührend (UG)**

| | |
|--------|--------------|
| 10,0cm | Wärmedämmung |
| | Abdichtung |
| 30,0cm | Stahlbeton |
| 1,5cm | Innenputz |

W01 Außenwand erdberührend (EG)

| | |
|--------|--------------|
| 14,0cm | Wärmedämmung |
| | Abdichtung |
| 30,0cm | Stahlbeton |
| 1,5cm | Innenputz |

W02 Außenwand Stahlbeton

| | |
|--------|--------------|
| 0,5cm | Dünnputz |
| 14,0cm | Wärmedämmung |
| 25,0cm | Stahlbeton |
| 1,5cm | Innenputz |

W03 Außenwand Ziegel

| | |
|--------|--------------|
| 0,5cm | Dünnputz |
| 14,0cm | Wärmedämmung |
| 25,0cm | Ziegel |
| 1,5cm | Innenputz |

W04 Außenwand mehrschalig

| | |
|--------|--------------|
| 25,0cm | Stahlbeton |
| 10,0cm | Wärmedämmung |
| 30,0cm | Stahlbeton |
| 1,5 cm | Innenputz |

W05 Außenwand // Holzbau hinterlüftet

| | |
|--------|-------------------------------|
| 2,0cm | Lattung |
| 3,0cm | Konterlattung/Hinterlüftung |
| | Winddichtung |
| 1,5cm | OSB-Platten |
| 20,0cm | Stahlträger dazw. |
| | Holzunterkonstruktion bzw. WD |
| 1,5cm | OSB-Platten |
| | Dampfbremse |
| 5,0cm | Installationsebene |
| 1,25cm | 2xGK-Platte |

D01 Fußboden erdberührt

| | |
|--------|------------------|
| 2,0cm | Parkett |
| 7,0cm | Heizestrich |
| 10,0cm | Wärmedämmung |
| | PE - Folie |
| 10,0cm | Styroporbeton |
| 40,0cm | Stahlbetonplatte |
| 10,0cm | Wärmedämmung |
| | Rollierung |

D02 Trenndecke

| | |
|-------------|------------------------|
| 2,0cm | Parkett |
| 7,0cm | Heizestrich |
| | PE - Folie |
| 3,0cm | Trittschalldämmplatten |
| 5,0cm | Granulat |
| 22,0/26,0cm | Stahlbetonplatte |
| 8,5/7,5cm | Installationsebene |
| 1,25cm | Gipskartonplatte |

D03 Trenndecke zur Garage

| | |
|--------|------------------------|
| 2,0cm | Parkett |
| 7,0cm | Heizestrich |
| | PE - Folie |
| 3,0cm | Trittschalldämmplatten |
| 5,0cm | Granulat |
| 22,0cm | Stahlbetonplatte |
| 10,0cm | Wärmedämmung |
| 20,0cm | Stahlbetonplatte |

D04 Terrassendach

| | |
|-----------|-----------------------------|
| | Holzbelag |
| 5,0 cm | Kies |
| | Abdichtung |
| 20-36,0cm | Wärmedämmung |
| | Dampfbremse |
| 26,0cm | Stahlbetonplatte im Gefälle |
| 1,0cm | Gipsspachtelung |

D05 Boden Dachgeschoss

| | |
|--------|------------------------|
| 2,0cm | Parkett |
| 7,0cm | Heizestrich |
| | PE - Folie |
| 3,0cm | Trittschalldämmplatten |
| 5,0cm | Granulat |
| 26,0cm | Stahlbetonplatte |
| 33,5cm | Installationsebene |
| 1,25cm | Gipskartonplatte |

D06 Decke Leichtbau

| | |
|-----------|--------------------|
| | Abdichtung |
| 14-24,0cm | Wärmedämmung |
| 16,0cm | Brettsper Holz |
| 3,5cm | Installationsebene |
| 1,25cm | Gipskartonplatte |

W11 Innenwand Beton

| | |
|---------|----------------|
| 1,5 cm | Innenputz |
| 22,0 cm | Stahlbetonwand |
| 1,5 cm | Innenputz |

W14 Leichtbauwand 10cm

| | |
|--------|-------------|
| 1,25cm | Gipskarton |
| 7,5cm | Ständerwand |
| 1,25cm | Gipskarton |

W15 KLH

| | |
|--------|----------------|
| 20,0cm | Kreuzlagenholz |
|--------|----------------|

Objektbeschreibung

Exklusive Villa mit eigenem Lift im Haus, Pool und Grünblick - Neubau Erstbezug

EG - ca. 130 m² - Raumhöhe 2,70 m:

Großes Wohnzimmer mit offener Küche mit Zugängen zur Terrasse, Grünfläche und Pool (650 x 400) - WC mit Handwaschbecken - Abstellraum/Speis - Liftstation

OG ca. 120 m² - Raumhöhe 2,50 m:

Master Bedroom mit eigenem Badezimmer mit Zugang zu einer kleinen Terrasse (Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch, WC, Fenster und Terrassentüre), Zugang zur Terrasse und Schrankraum - 4 weitere Zimmer (3 davon mit Zugang zur Terrasse) - Badezimmer (Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch, WC, Fenster) - Abstellraum - Liftstation

DG ca. 32 m² - Raumhöhe 2,37 m:

Heller großer Raum mit Ausgängen zur Terrasse - Liftstation

Keller ca. 95 m² - Raumhöhe 2,50 m:

Eingangsbereich - großer Raum mit Zugang zur Grünfläche - Technikraum - Zugang zur Doppelgarage (36 m²) - Liftstation

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen, wie zB Klimaanlage - Fußbodenheizung - E-Rollläden - Lift - Pool (650 x 400) - hochwertige Bodenbeläge - Doppelgarage (36 m²) usw.

Die Marktgemeinde Hinterbrühl, liegt eingebettet in der lieblichen Wienerwald-Landschaft.

Weltbekannt ist Hinterbrühl nicht nur als Kurort sondern auch wegen Sehenswürdigkeiten wie der Seegrotte,

dem Naturpark Sparbach und der Höldrichsmühle.

Die Schönheit des Ortes zog nicht umsonst schon Künstler wie Ludwig van Beethoven, Franz Schubert, Richard Wagner oder Ferdinand Raimund in ihren Bann. Bis heute lassen sich hier

wunderbare Ausflüge mit Kindern oder naturnahe Auszeiten und Kurzurlaube verbringen.

Die Seegrotte ist Europas größter unterirdischer See und gilt als Natur-Denkmal. Ein Muss für Familien ist ein Besuch im Naturpark Sparbach. Er wurde 1962 eröffnet und ist damit der erste Naturpark Österreichs. Das weitläufige Gelände begrüßt seine Gäste mit alten Baumriesen und romantischen Ruinen, schönen Wanderwegen und tollem Abenteuerspielplatz.

Für nähere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940 zur Verfügung.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.125m
Apotheke <1.975m
Klinik <3.975m
Krankenhaus <2.450m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <1.100m
Höhere Schule <4.350m
Universität <7.975m

Nahversorgung

Supermarkt <175m
Bäckerei <1.450m
Einkaufszentrum <4.900m

Sonstige

Bank <1.300m
Geldautomat <1.300m
Post <1.275m
Polizei <1.150m

Verkehr

Bus <75m
Bahnhof <4.850m
U-Bahn <8.150m

Straßenbahn <6.475m

Autobahnanschluss <2.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap