



Inserat ID: 226133

erstellt am : 18.05.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1090000€

Straße: Gießhübler Straße

2371 Hinterbrühl

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Ulrike List

Tel: +43 676 680 48 46

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 166.63m²

Nutzfläche: 257.07m²

Grundfläche: 700m²

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



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 Ausdrucke 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
<500m	Supermarkt
<500m	Bäckerei
<750m	Einkaufszentrum
<3.500m	Sonstige
<500m	Bank
<500m	Geldautomat
<750m	Post
<750m	Polizei
<1.000m	Verkehr
<250m	Bus
<6.250m	U-Bahn
<6.250m	Straßenbahn
<5.000m	Bahnhof
<3.250m	Autobahnanschluss
<1.500m	Angaben

Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 700m²

Wohnfläche: 166.63m²

Nutzfläche: 257.07m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 38.7m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 1.01m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1090000€

Nebenkosten: 265.92€

Kontaktinformationen

Vorname: Ulrike

Nachname: List

Tel.: +43 676 680 48 46

E-Mail: anfrage@bestlist.immo