

**Der Frühling ist da - Haus mit Garten in beliebter
Wohngegend**



Objektnummer: 1813/38

Eine Immobilie von Felbermayer Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	123,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,61
Kaufpreis:	472.500,00 €
Betriebskosten:	227,20 €
USt.:	22,72 €
Provisionsangabe:	

17.010,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Michael Felbermayer

Felbermayer Immobilien GmbH
Hauptstraße 120a
2371 Hinterbrühl

T +43 699 109 79 395

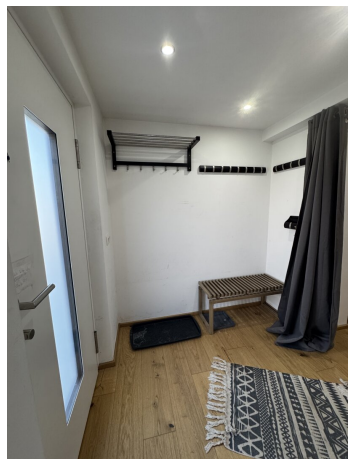
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







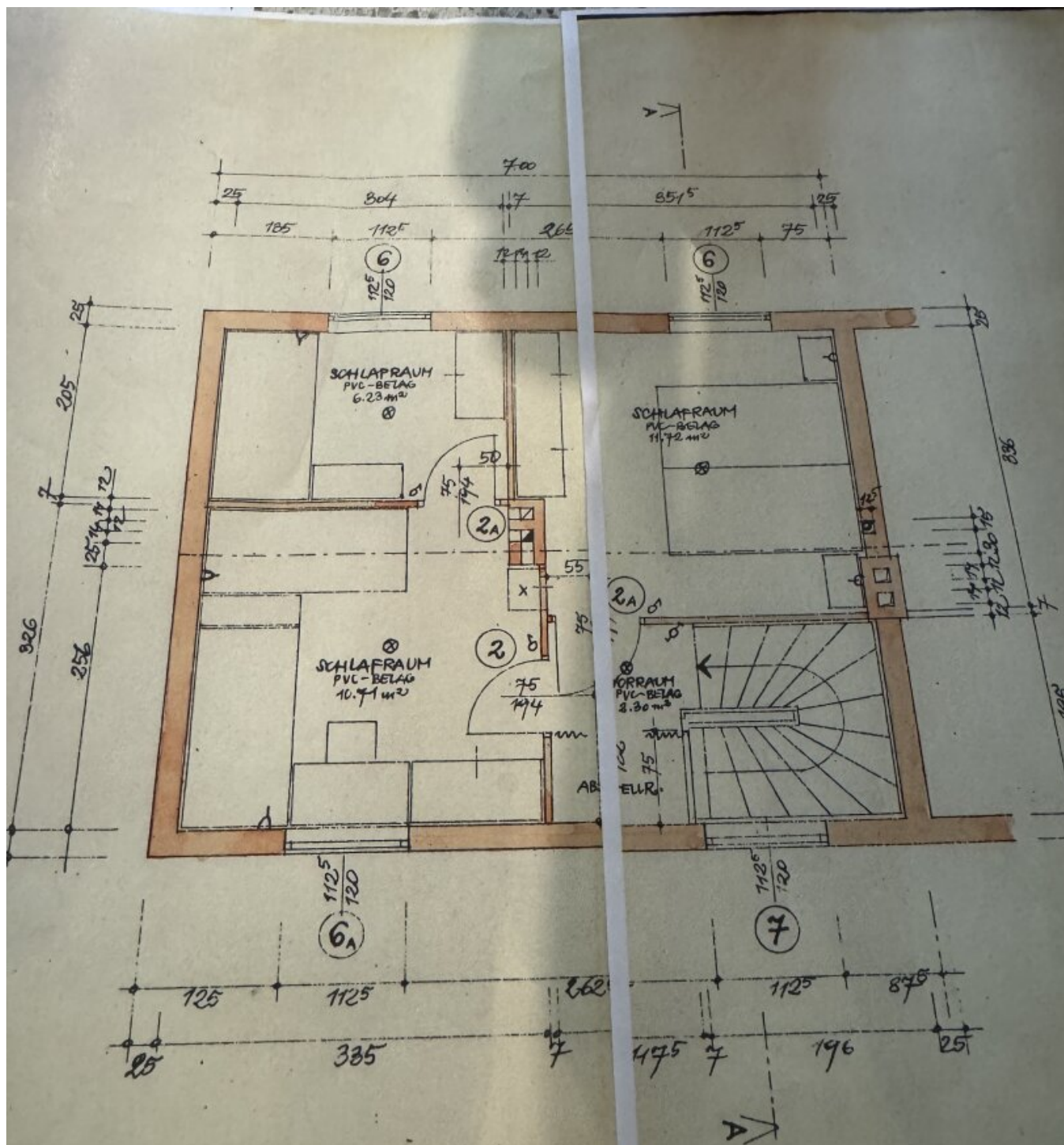




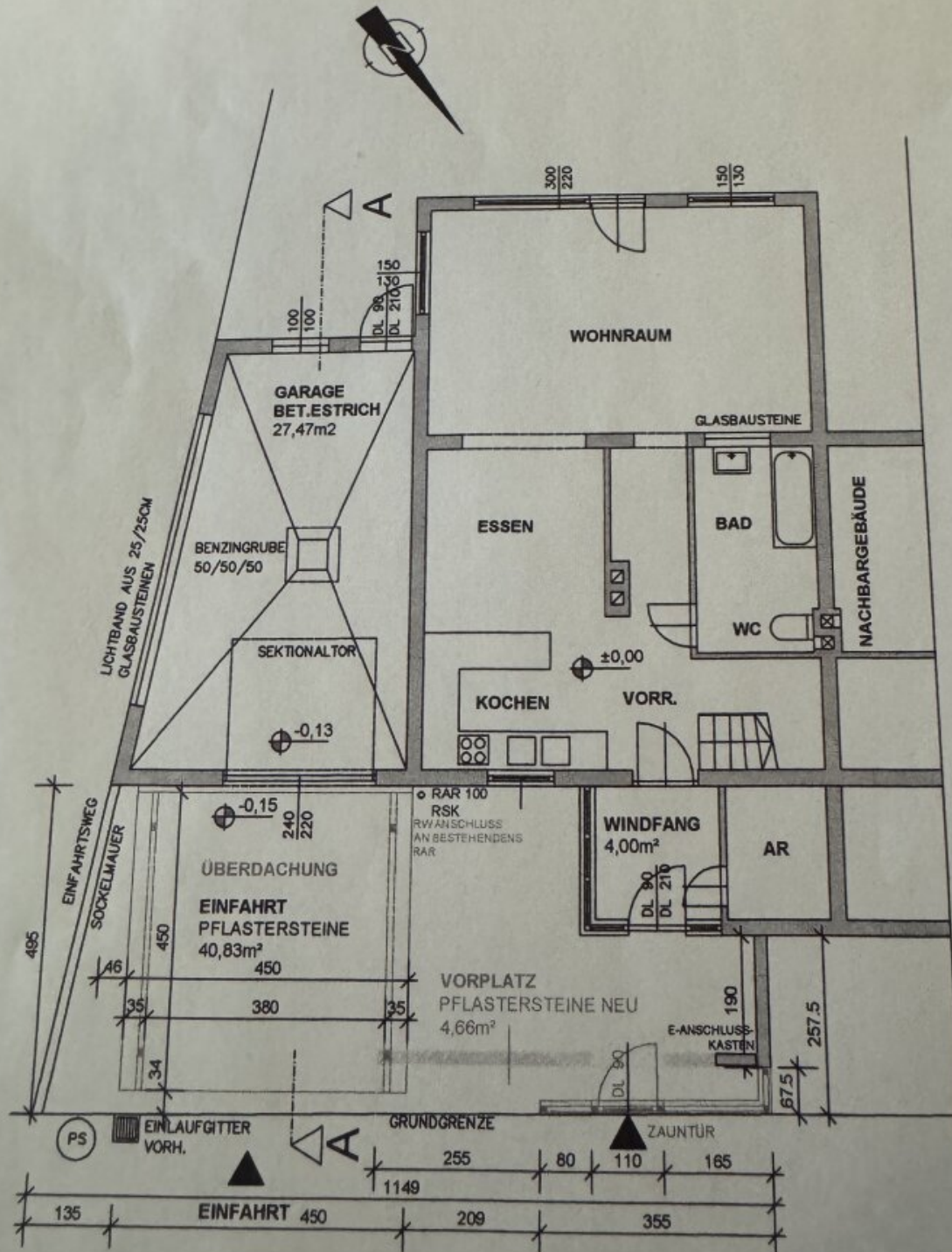
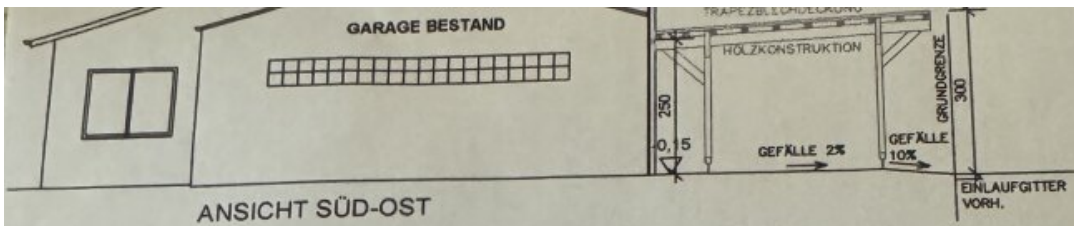








OBERGESCHOSSGRUNDRISS



Objektbeschreibung

In einer der beliebtesten Gegenden Südlich von Wien in der Hinterbrühl, mit traumhafter Grünlage gelangt dieses Haus zum Verkauf.

Das Haus verfügt über insgesamt 104m² gliedert sich auf 2 Stockwerke, verfügt über eine Vorraum, Abstellraum, 2 Schlafzimmer sowie eine moderne Küche mit Essbereich und Schwedenofen, Wohnzimmer mit einer Steinmauer, Ausgang auf die Terrasse, Garage sowie Carport und Vorplatz.

Von der Terrasse gelangt man in den wunderschönen Garten, welcher von der Eigentümerin immer sehr gepflegt wurde. Im hinteren Bereich des Gartens gibt es zusätzlich noch eine Art Gartenhütte/Überdachung wo man direkt in den angrenzenden Wald gelangt.

Die meisten Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden seitens des Verläufer von 2017-2019 getätigt. Unter anderem wurden die Fenster und die Fassade erneuert und gedämmt sowie die moderne Küche eingebaut. Die Terrasse verfügt über einen Steinboden sowie eine Markise.

Vor dem Haus inklusive der Garage befinden sich 3 KFZ Stellplätze.

Geheizt wird mittels Gasheizung sowie in den Wintermonaten gibt es die Möglichkeit den Wohnraum zusätzlich mittels Kaminofen zu erwärmen. Badezimmer sowie die Toilette wurde ebenfalls vor kurzem auf den modernsten Standard erneuert.

Weitere Highlights:

- Bewässerungsanlage
- Alarmanlage

- 3 Klimageräte welche sowohl im Sommer kühlen als auch im Winter heizen können
- Carport
- Garage
- Nebengebäude / Gartenhütte mit Grillplatz

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne können Sie mich für weitere Details bzw. einen Besichtigungstermin kontaktieren.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap