

**PANORAMA HINTERBRÜHL: Ruhig gelegene,
lichtdurchflutete 4-Zimmer Wohnung mit LOGGIA, 2
GARAGEN + 2 STELLPÄTZE in herrlichster Lage**



Objektnummer: 7939/2300161466

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1973
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	107,00 m ²
Nutzfläche:	137,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Keller:	20,00 m ²
Heizwärmebedarf:	147,26 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	5,17
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	145,02 €
Heizkosten:	186,26 €
USt.:	56,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Urban

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH







Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



immo company HAAS & URBAN
IMMOBILIEN
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Wir sind beauftragt mit dem Verkauf dieser charmanten, im 2. Stock befindlichen **ca. 107m²** großen Wohnung und ca. 5m² großen Loggia mit unglaublichen Grünblick in herrlicher Ruhelage.

Zwei zusammengelegte Garagen, zwei Stellplätze sowie ein rund 20m² großen Keller im Erdgeschoss des Hauses, runden das räumliche Angebot ab.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Separate Toilette
- Abstellraum
- Offene Einbauküche mit allen Geräten
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia und Panoramablick über Hinterbrühl
- 3 Schlafzimmer
- Flur
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss

Zu den vielen Annehmlichkeiten zählt unter anderem der hochwertige Parkettboden,

Aussenrollo sowie Innenjalousien, ein Kinderwagenraum im Haus sowie eine Waschküche, falls es mal wieder mehr zu waschen gibt.

Das in den 70er erbaute Haus hat in den letzten Jahren das Dach saniert und es wurde die Heizungsanlage sowie die Fenster getauscht

Die **Infrastruktur und Erreichbarkeit** ist als **gut** zu bezeichnen:

BILLA - ca. 3 Minuten mit dem Auto

WIEN: ca. 12 Minuten mit dem Auto

MÖDLING Zentrum: ca. 5 Minuten mit dem Auto

Freizeit und Aktivitäten (Wanderweg Kalenderberg, Burg Lichtenstein etc.) - ca. 15 Minuten zu Fuß

Kindergarten Mödling: ca. 7 Minuten mit dem Auto

Volksschule: ca. 5 Minuten mit dem Auto

Zusammengefasst bietet die Wohnung eine einzigartige Möglichkeit IHR wunderschönes Eigenheim zu werden.

Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne einen Plan der Wohnung, stehe für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung und natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.

Doch Sie müssen die Wohnung nicht selbst bewohnen um Sie zu lieben, gerne helfen wir Ihnen auch bei der Vermietung.

Ich ersuche um Verständnis, dass wir entsprechend unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und/oder gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap