

Großzügiges Mehrfamilienhaus in idyllischer Grünruhelage mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Objektnummer: 1760/57

Eine Immobilie von Lind Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hortigstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1972
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	465,00 m ²
Nutzfläche:	539,18 m ²
Zimmer:	12
Bäder:	2
WC:	4
Keller:	49,00 m ²
Heizwärmebedarf:	251,60 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.750,00 €
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	2.500,00 €
USt.:	250,00 €

Ihr Ansprechpartner



Paul Kleindl

Lind Immobilien
Mariahilfer Straße 167/12
1150 Wien

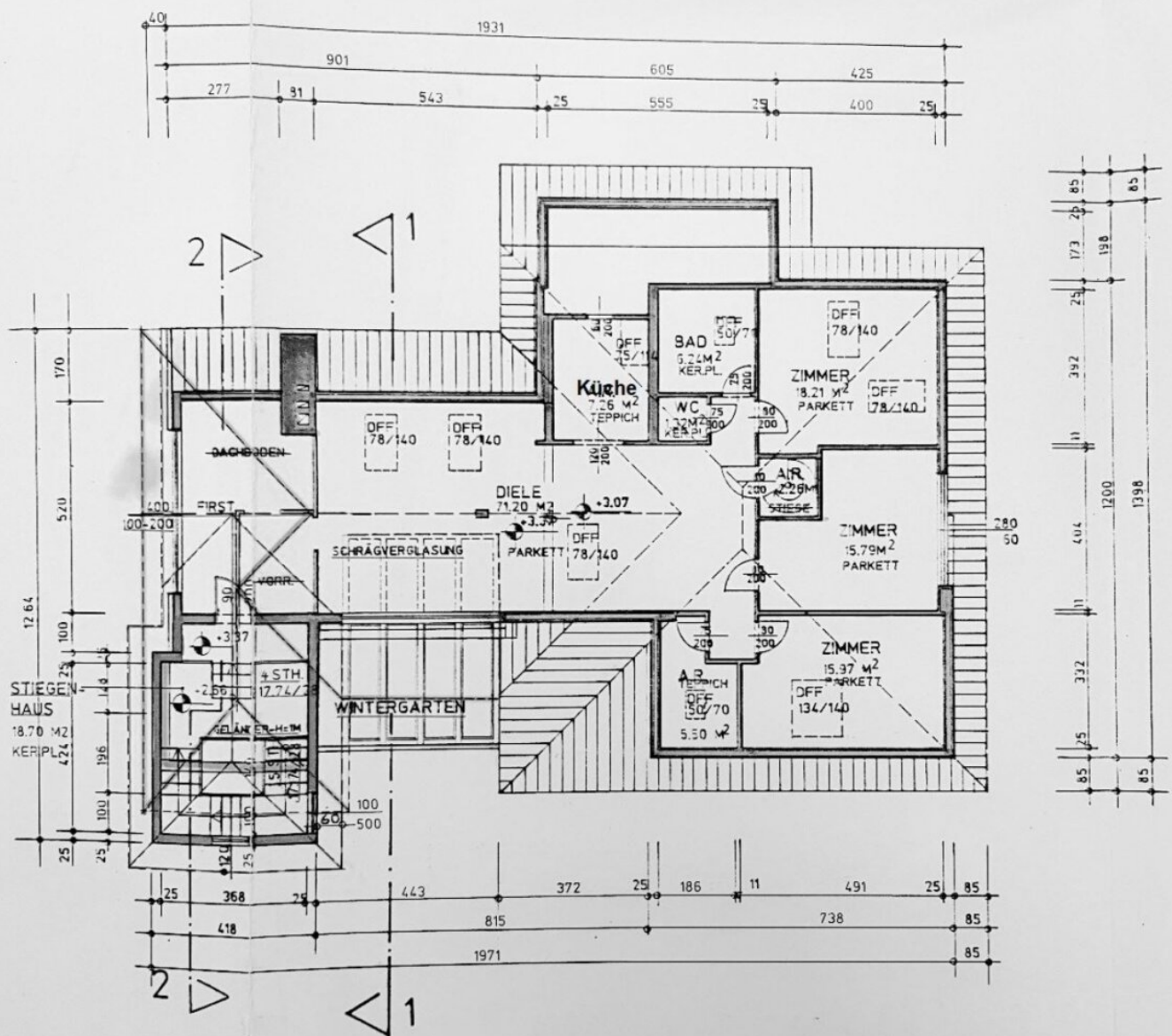
T +43 1 526 26 36 14
H +43 699 1188 7600

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

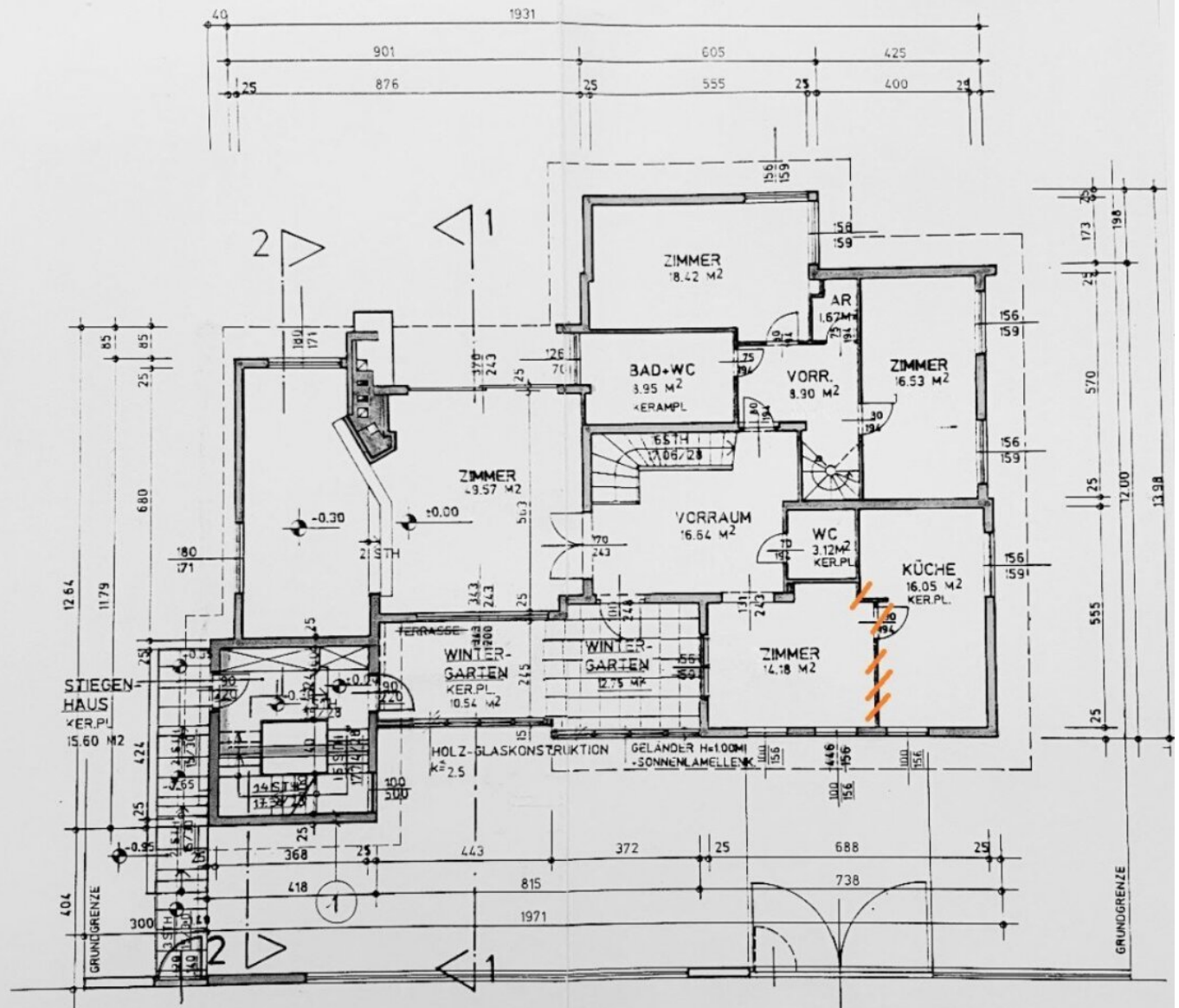








DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

Naturparkidylle & Stadtnähe perfekt kombiniert

Inmitten einer herrlichen Grünruhelage in der beliebten Gemeinde Hinterbrühl erwartet Sie dieses charmante und äußerst großzügige Haus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ursprünglich ca. 1972 erbaut, wurde das Objekt im Laufe der Jahre mehrfach erweitert und modernisiert.

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Paul Kleindl 0699/1188 7600

Ob als Mehrgenerationenhaus, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder zur Vermietung einzelner Einheiten – dieses Haus passt sich Ihren Bedürfnissen an!

Raumaufteilung

Obergeschoss (Hauptwohneinheit)

Großzügiger Wohnbereich mit offenem Kamin & Ausgang auf Terrasse/Garten

Offene Küche mit Essbereich

2 Schlafzimmer

Großzügiger Wintergarten

Badezimmer mit Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch & WC

Gäste WC

Zentraler Vorraum

Optional: Leichte Abtrennung eines zusätzlichen Schlaf- oder Arbeitszimmers möglich

Erd-/Untergeschoss (Ordination/Büro oder Wohneinheit)

Separater Eingang

3 helle Räume (ideal als Ordination, Büro oder Gästezimmer)

Duschbad

Separates WC

Abstellräume, Waschküche, Sauna, Heizraum, Lagerflächen

Zugang zum zentralen Stiegenhaus

Dachgeschoss (zusätzliche Wohneinheit)

Wohnbereich

Kleine Küche

3 Schlafzimmer

Badezimmer mit Wanne

Schrankraum

Abstellraum

Separates WC

Alle Etagen sind über ein großzügiges, lichtdurchflutetes Stiegenhaus miteinander verbunden.

Lage

Wohnen, wo andere Urlaub machen – Naturparkidylle & Stadtnähe perfekt kombiniert

Das südostseitig ausgerichtete Grundstück liegt in angenehmer Hanglage an einer ruhigen, wenig befahrenen Straße. Der Ortskern von Hinterbrühl ist in nur ca. 800 m erreichbar und bietet Nahversorgung, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten.

Durch die Anbindung an den Verkehrsverbund Ostregion (VOR) sowie die nahe gelegene Autobahnauffahrt Gießhübl (A21) ist auch die städtische Infrastruktur – etwa Mödling oder Wien – bestens erreichbar.

Fazit

Dieses außergewöhnliche Haus bietet Raum für Ihre Visionen:

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Platz für mehrere Generationen

Eigennutzung & Vermietung kombinierbar

Traumhafte Grünruhelage mit Top-Anbindung

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Paul Kleindl 0699/1188 7600

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.