

**Kröpfelsteigstraße - exklusives Anwesen mit einem
11.045m² großem Grundstück zu vermieten**



Objektnummer: 6876/1569

Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	569,00 m²
Nutzfläche:	615,00 m²
Gesamtfläche:	615,00 m²
Zimmer:	13
Bäder:	6
WC:	7
Balkone:	2
Terrassen:	3
Gesamtmiete	13.475,00 €
Kaltmiete (netto)	11.000,00 €
Kaltmiete	12.250,00 €
Betriebskosten:	1.250,00 €
USt.:	1.225,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michael Wagner, MSc

BRI Immobilienmakler GmbH
Peter-Jordan-Straße 8













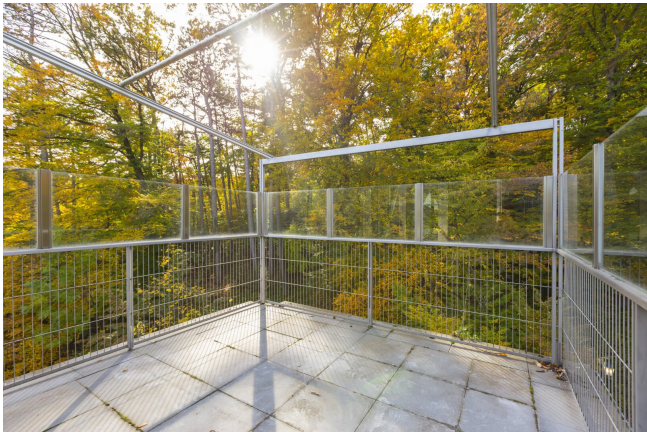


















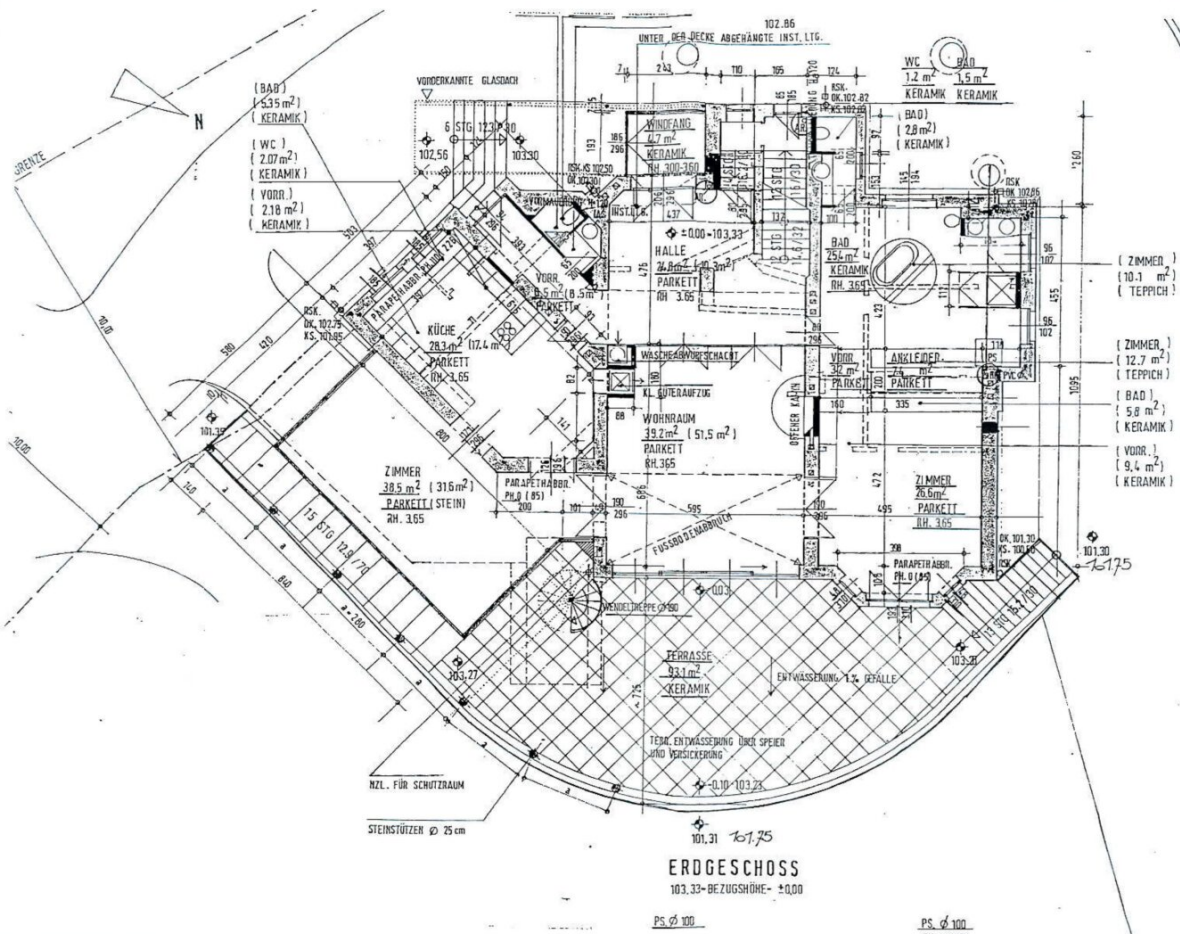


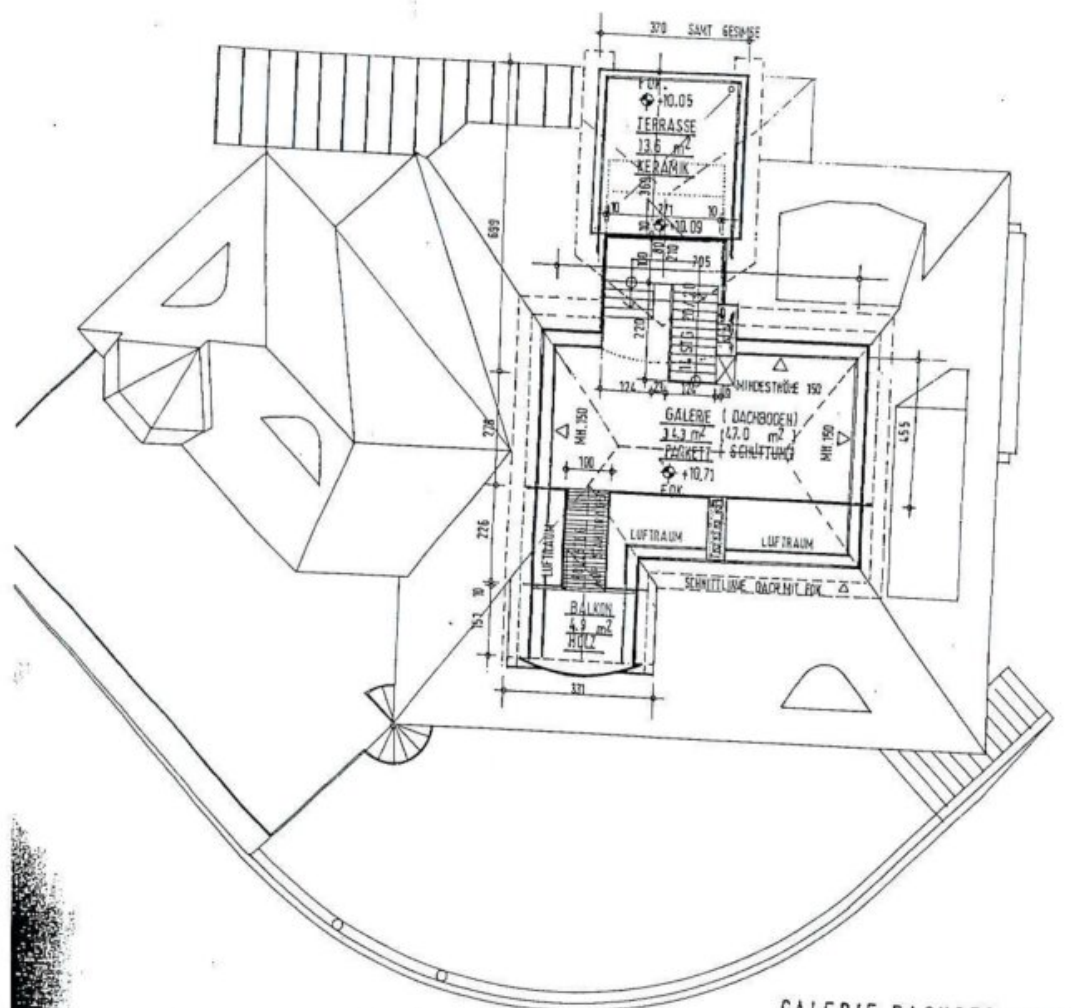






1 OG
LOG TERR
DG
GALERIE
GAL TERR





GALERIE DACHGESCHOSS

OST. 101/1, EZ. 510
Maria FENDL
2371 Weitenbach 67

BEBAUUNGSDICHTE:

BAUFLÄCHE:	6014.5 M ²
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE	
DJK. 1	825.00 M ²
DJK. 2	72.15 M ²
DJK. 3	192.30 M ²
DJK. 4	81.29 M ²
	1178.74 M ²

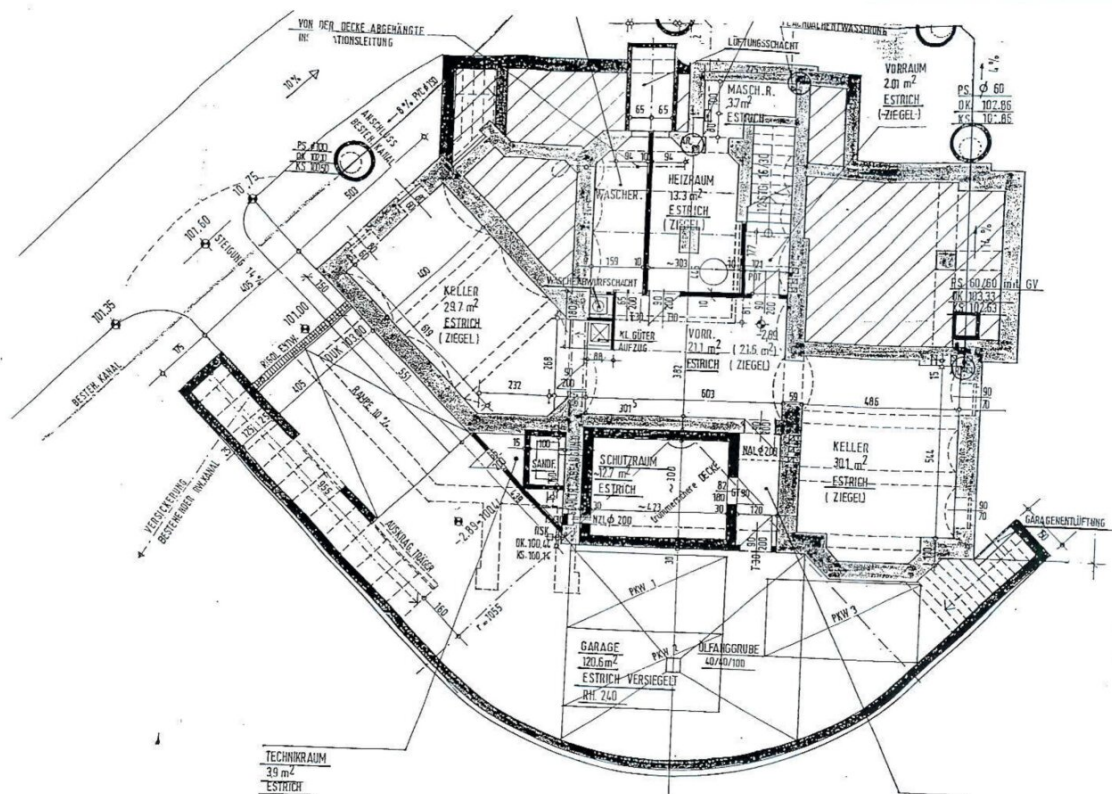
$$\frac{1178.74}{6014.50} = 0.19$$

OST. 114/1

ETT

(ANKLEIDE)
(8.0 m²)
(PARKETT)

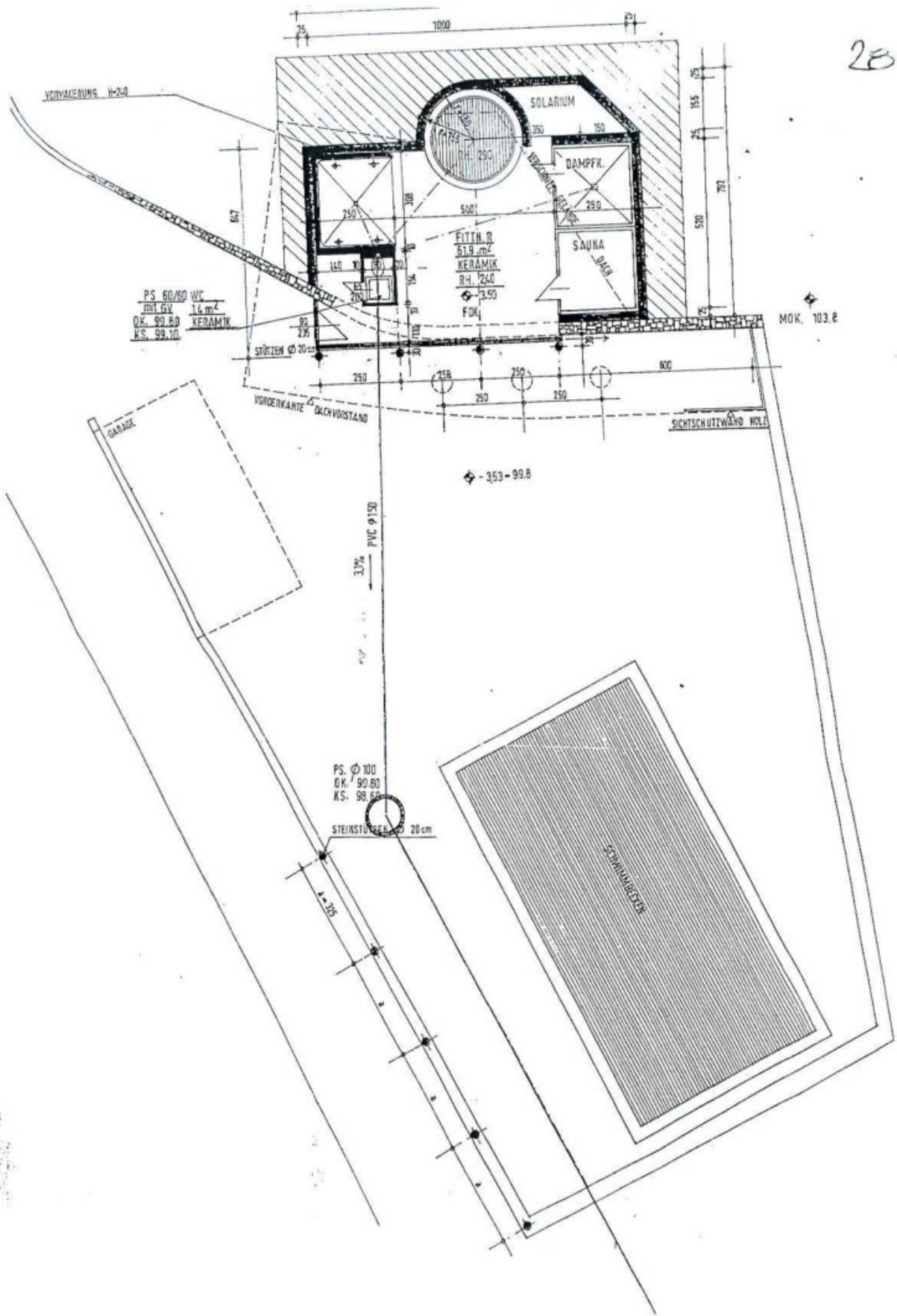
AB. PVC d 100 mm

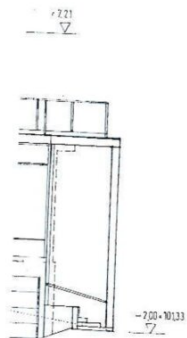


KELLERGEOSCH
103.33- BEZUGSHÖHE - ± 0.00

23

28





ANSICHT WEST M. 1:100
BEZUGSHÖHE = 103.33 m +0.00

BECKE STIEGENHAUS
KERAMIK GEKLEBT 15 CM
STREICHBADE DICHTFOLIE
SCHUTZSTRICH 5 CM
GLEITSCHICHT PAE FOLIE 2 LAGIG
FEUCHTIGKEITSLERUNG 2 LAGIG 1 CM
ROOFING 10 CM
DAMPFAUSGLEICHSSCHICHT 1 CM

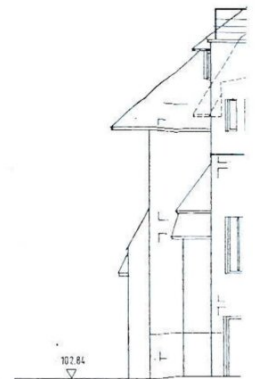
+7.53
▽

FB TERRASSE
KERAMIK GEKLEBT 15 CM
STREICHBADE DICHTFOLIE
SCHUTZSTRICH 5 CM
GLEITSCHICHT PAE FOLIE 2 LAGIG
FEUCHTIGKEITSLERUNG 2 LAGIG 1 CM
ROOFING 10 CM
DAMPFAUSGLEICHSSCHICHT 1 CM
BETON 25 CM



ANSICHT NORD WEST
BEZUGSHÖHE = 103.33m ± 0.00

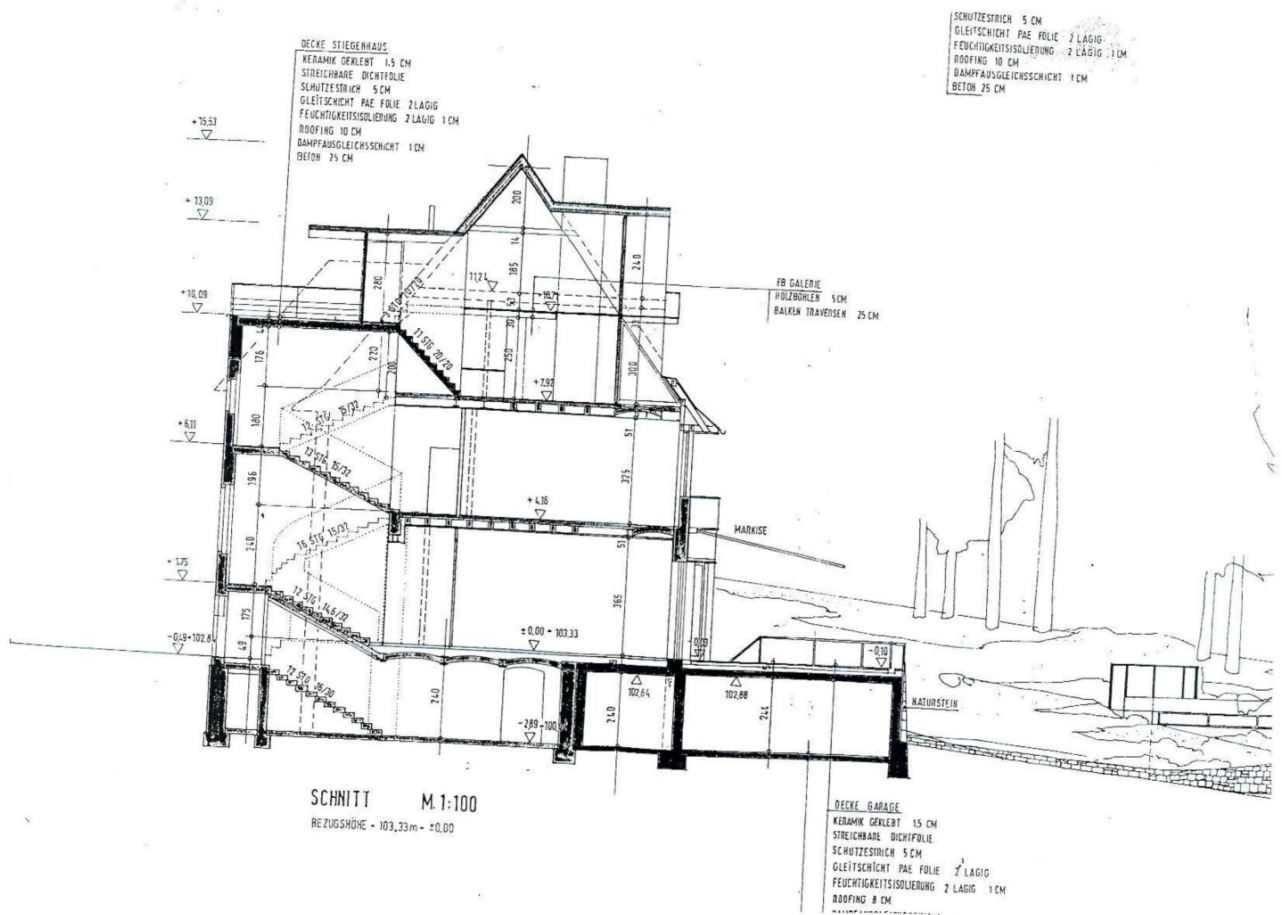
M. 1:100



ANSICHT
BEZUGSHÖHE =

DECKE STIEGENHAUS
KIEBANK GEWEBE 1.5 CM
STREICHMASS DICHTFOLIE
SCHWELSTRICH 5 CM
GLEITSCHICHT PAE FOLIE
FEUCHTIGKEITSSOLIERUNG
DAMPFUNG 10 CM
DAMPFAUSGLEICHSSCHICHT
BETON 25 CM





Objektbeschreibung

2371 Hinterbrühl - Kröpfelsteigstraße

exklusives Anwesen mit 13 Zimmern, Outdoor-Swimmingpool, Biotop, privatem Spabereich und Fitnessraum, zwei Garagen, einem Spielplatz und charmantem Weinkeller,

Grundstücksfläche: 11.045,00m²,

die Liegenschaft teilt sich auf insgesamt 4 Gebäude auf (Haupthaus, Gästehaus Fitnessraum, Garage)

ca. 569,00m² Wohnfläche (Haupthaus und Gästehaus) zzgl. 3 Terrassen und 2 Balkonen mit insgesamt ca. 185m² Nutzfläche,

Haupthaus:

ca. 516,00m² Wohnfläche zzgl. insgesamt ca. 185,00m² Freifläche (3 Terrassen und 2 Balkone) teilen sich auf 4 Etagen und den Keller auf:

EG: ca. 210,00m² Wohnfläche zzgl. 1 Terrasse mit ca. 93,00m² Nutzfläche,

ca. 39,00m² großes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse (93,10m²) und dem Garten, ein 38,50 großes Zimmer/Wintergarten mit ebenfalls Zugang zur Terrasse und dem Garten, 1 Zimmer (26,60m²), separate Einbauküche (28,30m²) mit Speiselift, Empfangshalle (24,80m²), Windfang, Vorzimmer mit Waschraum, Ankleide, 1 Bad, 2 separate WC's, Zugang zum KG und der Garage, Heizraum, Waschraum, Bowlingbahn, Schutzraum,

OG: ca. 147,00m² Wohnfläche zzgl. 1 Terrasse mit insgesamt ca. 69,00m² Nutzfläche,

4 separat begehbare Zimmer, Terrasse (ca. 69,00m²), 2 Bäder, separates WC, Vorzimmer,

DG: ca. 116,00m² Wohnfläche zzgl. 1 Balkon mit ca. 5,00m² Nutzfläche,

Wohnraum mit Kamin (57,90m²), 2 Schlafzimmer (23,20m² und 16,90m²), Küche, Vorzimmer, 2 Bäder, 2 WC, Zugang und zur Dachgeschoss Galerie,

DG Galerie: ca. 43,00m² Wohnfläche zzgl. 1 Terrasse mit ca. 14,00m² und 1 Balkon ca. 5,00m² Nutzfläche,

Keller: ca. 124m² Nutzfläche zzgl. ca. 121,00m² Garage,

Gästehaus:

ca. 52,00m2 Wohnfläche (aufgeteilt auf EG) zzgl. ca. 13,00m2 Keller,

3 Zimmer, Küche, Bad, separates WC, Vorzimmer und Keller,

zusätzlich verfügt die Liegenschaft über:

- **eine zweite, separate Garage/Abstellraum mit einer Nutzfläche von ca. 221,00m2**
- **einen Fitnessraum mit ca. 128,00m2 Nutzfläche**
- **ein Gerätehaus mit einer Nutzfläche von ca. 177,00m2**
- **ein Glashauss mit ca. 80,00m2 Nutzfläche**

die Liegenschaft wird mit einer Gasstrahlungsheizung beheizt,

Mietdauer: 10 Jahre,

der Mietbeginn ist ab sofort möglich,

BMM: € 13.475,00 (inkl. BK und 10% USt.)

Nebenkosten bei Anmietung:

Kaution: 6BMM

Hinweis gemäß Energieausweisverordnung: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <4.500m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <5.000m
U-Bahn <8.000m
Straßenbahn <6.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap