

## **Traumhafte Grünruhelage in einer Sackgasse: Voll unterkellertes Familienhaus mit Carports**



**Objektnummer: 16599**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Wohnfläche:</b>	124,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	95,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,68
<b>Kaufpreis:</b>	945.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	7.606,25 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>USt.:</b>	8,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Schoiswohl**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1



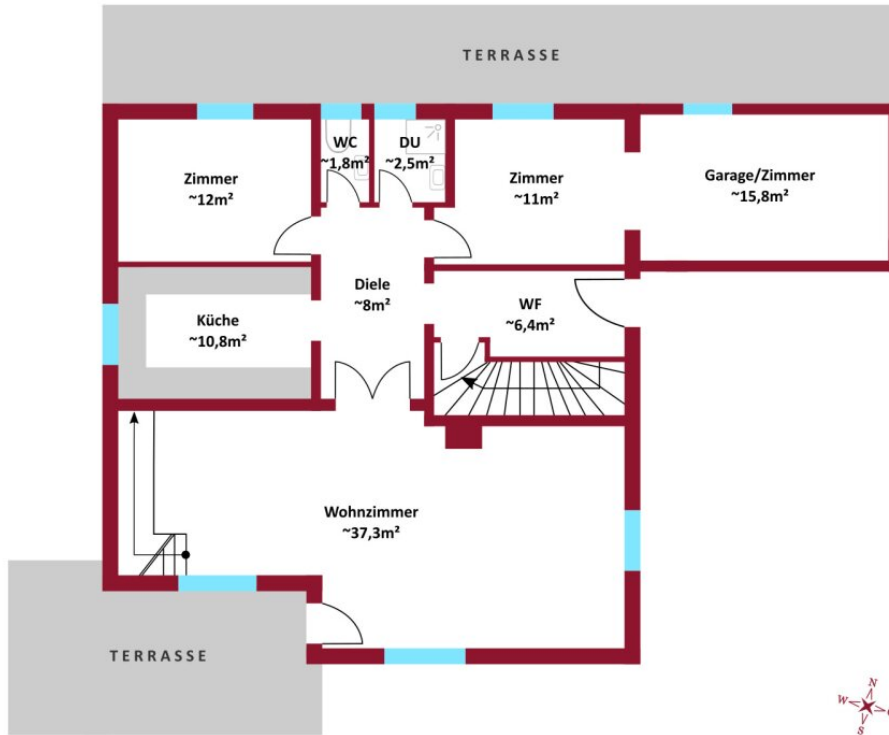


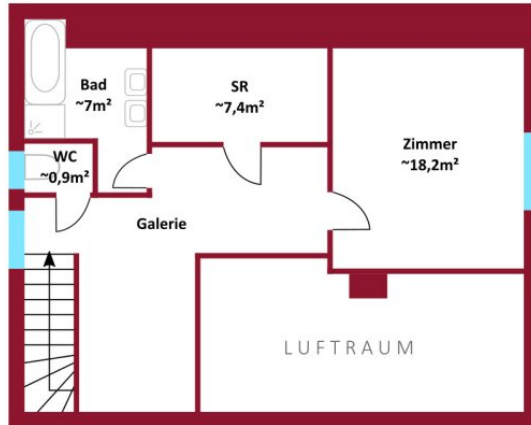


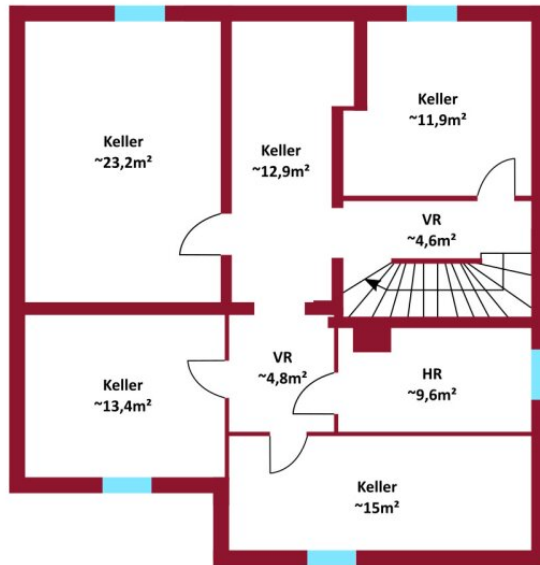












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem 1990 errichteten Haus auf 895 m<sup>2</sup> Grund in Bestlage der beliebten Gemeinde Hinterbrühl in Niederösterreich. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lebensqualität, sondern auch eine traumhafte Umgebung! Ideal für naturverbundene Menschen, die eine gute Anbindung nach Wien benötigen und die sonnige Lage oberhalb der Nebeldecke schätzen.

Mit einer großzügigen Fläche von 124 m<sup>2</sup> und vier lichtdurchfluteten Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Der große, offene Wohnraum schafft eine einladende Atmosphäre und viel Helligkeit. Die beiden Zimmer im Erdgeschoss sind etwa gleich groß und eignen sich perfekt als Kinderzimmer und/oder Büro(s). Im Erdgeschoss sind auch die Küche, ein Badezimmer (Dusche) und ein WC untergebracht.

Über eine Treppe erreichen Sie das Obergeschoss mit einem großzügigeren (Eltern)schlafraum mit angrenzendem Schrankraum. Auch auf dieser Ebene finden Sie ein Bad und ein separates WC vor. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für natürliche Lichtverhältnisse sorgt.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet auch hier viele Gestaltungsmöglichkeiten. Ein großer Raum (23,2 m<sup>2</sup>) würde sich perfekt als Gymnastikraum eignen, vier weitere Kellerräume (12-15 m<sup>2</sup>) bieten sich als Lagerräume an und die Haustechnik (Gasheizung) ist wiederum in einem eigenen Raum untergebracht. Die Kellerräume sind natürlich belichtet und die Raumhöhe ist mit 2,10 m für einen Keller ausreichend hoch. Daher eignet sich die Kellerfläche auch für Büroräume. Alle Räume sind trocken und gefliest.

Zu den weiteren Annehmlichkeiten dieser Immobilie gehört eine großzügige, uneinsehbare Terrasse, die sich ideal zum Grillen und Sonnen eignet. Die zwei Stellplätze im Carport bieten Ihnen ausreichend Platz für Fahrzeuge. Auch eine Garage ist vorhanden, die allerdings von den derzeitigen Eigentümern in einen zusätzlichen Wohnraum umgewandelt wurde, das kann wieder umgebaut werden, wenn Sie Platz für Ihr Drittauto benötigen.

Der Grundriss des Hauses entspricht modernen Anforderungen und es sind keine größeren Umbauarbeiten notwendig. Kalkulieren Sie aber ein, dass einige Modernisierungsarbeiten für das Haus anfallen werden. (Bäder, Küche, Fenster, Holzterrasse, Zaun).

Das wurde bei der Preisgestaltung bereits berücksichtigt.

Durch die ausgezeichnete Lage des Hauses am Rande eines Parks und inmitten des wunderbaren Wienerwald Naherholungsgebietes, können Sie direkt vom Haus aus die unzähligen Spazier- und Wanderwege, Mountainbike- und Laufstrecken nützen. Den Hinterbrühler Ortskern erreichen Sie in 5 Gehminuten. Hier finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheke, Billa, Gastronomie, Post, Bäckerei, Volksschule uvm.

Die Wiener Außenringautobahn ist nur ca. 5 Fahrminuten entfernt und so erreichen Sie Wien in 15-20 Minuten. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenfalls durch die die nahegelegene Busstation ausgezeichnet und bietet gute Verbindungen in die Schulstadt Mödling, nach Maria Enzersdorf oder nach Sankt Pölten ist ebenfalls gut zu erreichen.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen dieses Haus persönlich und übermittle noch weiter Informationen. Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!**

### **Wolfgang Schoiswohl**

mail: wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at

Tel.: 0664 345 56 67

Alexander Ringsmuth GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Klinik <3.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap