

## **Dachgeschoss-Garconniere mit Loggia in Top-Grünruhelage, Traum-Fernsicht**



**Objektnummer: 916**

**Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,14 €
<b>Heizkosten:</b>	75,55 €
<b>USt.:</b>	23,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Spiess**

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH













## Objektbeschreibung

In unmittelbarer **Nähe zur Seegrotte Hinterbrühl** befindet sich diese charmante Dachgeschoss-Garçonnière in einer äußerst gepflegten Wohnhausanlage in **absoluter Grünruhelage**. Die Anlage wurde im **Jahr 2010 umfassend generalsaniert** und präsentiert sich in einem sehr guten Gesamtzustand.

Die Wohnung liegt im **2. Obergeschoss (ohne Lift)** und überzeugt insbesondere durch ihre **südostseitige, vollverglaste Loggia**, von der aus sich ein **traumhafter, unverbaubarer Grünfernblick bis zur Burgruine Mödling** eröffnet, ein Ausblick, der der Wohnung eine ganz besondere Atmosphäre verleiht.

Die Wohnung selbst wurde **im Jahr 2018 umfassend modernisiert** und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Hochwertige Materialien und durchdachte Details sorgen für ein angenehmes Wohnambiente.

### [360°-VR TOUR:](#)

Besichtigen Sie diese Wohnung mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

Zu den wichtigsten **Modernisierungsmaßnahmen** zählen unter anderem:

- Sicherheitseingangstür mit neuem Türrahmen und Türstaffel
- Eichenboden („Loris“ – Timber beige) mit passenden Sockelleisten in der gesamten Wohnung
- Neue Innentüren
- Moderne Einbauküche mit Ceranfeld, Kühlschrank, Mikrowelle, Waschmaschine, Fragranit-Spüle und Glasrückwänden
- Kompletternueuertes Badezimmer mit neuen Fliesen, Armaturen, Waschbecken, Spiegelschrank, Glasdusche und Badmöbeln
- Neue Lichtschalter, Steckdosen sowie komplette Beleuchtung
- Maßgefertigter Vorzimmer-Einbaukasten mit raumhohen Schiebetüren und flexibel verstellbaren Einlegeböden

- Fliegengitter-Rollos der Marke Hella

### RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum	4,4 m <sup>2</sup>
	5
Badezimmer	4,4 m <sup>2</sup>
	5
Wohn-/Schlafraum	17, m <sup>2</sup>
	35
Küche	4,6 m <sup>2</sup>
	4
Loggia	5,3 m <sup>2</sup>
	2
<b>Gesamtgröße</b>	<b>36, m<sup>2</sup></b>
	<b>21</b>

### BETRIEBSKOSTEN (ohne Heizkosten)

Betriebskosten	EUR	97,87	(inkl. USt)
Reparaturrücklage	EUR	38,53	
Verwaltungsgebühr	EUR	29,88	(inkl. USt)
<b>Gesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>166,28</b>	<b>(inkl. USt)</b>

### HEIZUNG:

Haus-Zentralheizung (Gas) mit Radiatoren. Abrechnung nach Nutzfläche.

### HEIZKOSTEN:

Heizkosten-Akonto	EUR	54,40	(inkl. USt)
Warmwasser-Akonto	EUR	33,24	(inkl. USt)
<b>Gesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>87,64</b>	<b>(inkl. USt)</b>

### KELLERABTEIL:

Der Wohnung ist ein Kellerabteil mit ca. 4 m<sup>2</sup> zugeordnet (Nutzung als Zubehör)

## **VERKEHRSANBINDUNG:**

Buslinien: 256, 260, 264, 265 (2 Gehminuten)

Lokalbahnhof Mödling (ca. 2,5 km entfernt)

## **WEBLINKS:**

Marktgemeinde Hinterbrühl: [www.hinterbruehl.com](http://www.hinterbruehl.com)

Hinterbrühl in Wikipedia: [de.wikipedia.org/wiki/Hinterbrühl](https://de.wikipedia.org/wiki/Hinterbrühl)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <2.000m

Apotheke <1.000m

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 <6.500m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap