

## **Bungalow mit Pool auf 1000m<sup>2</sup> großem Grundstück in der idyllischen Hinterbrühl**



**Objektnummer: 309971**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,35 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	170,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	64,27 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 202,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,08
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike List**

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien





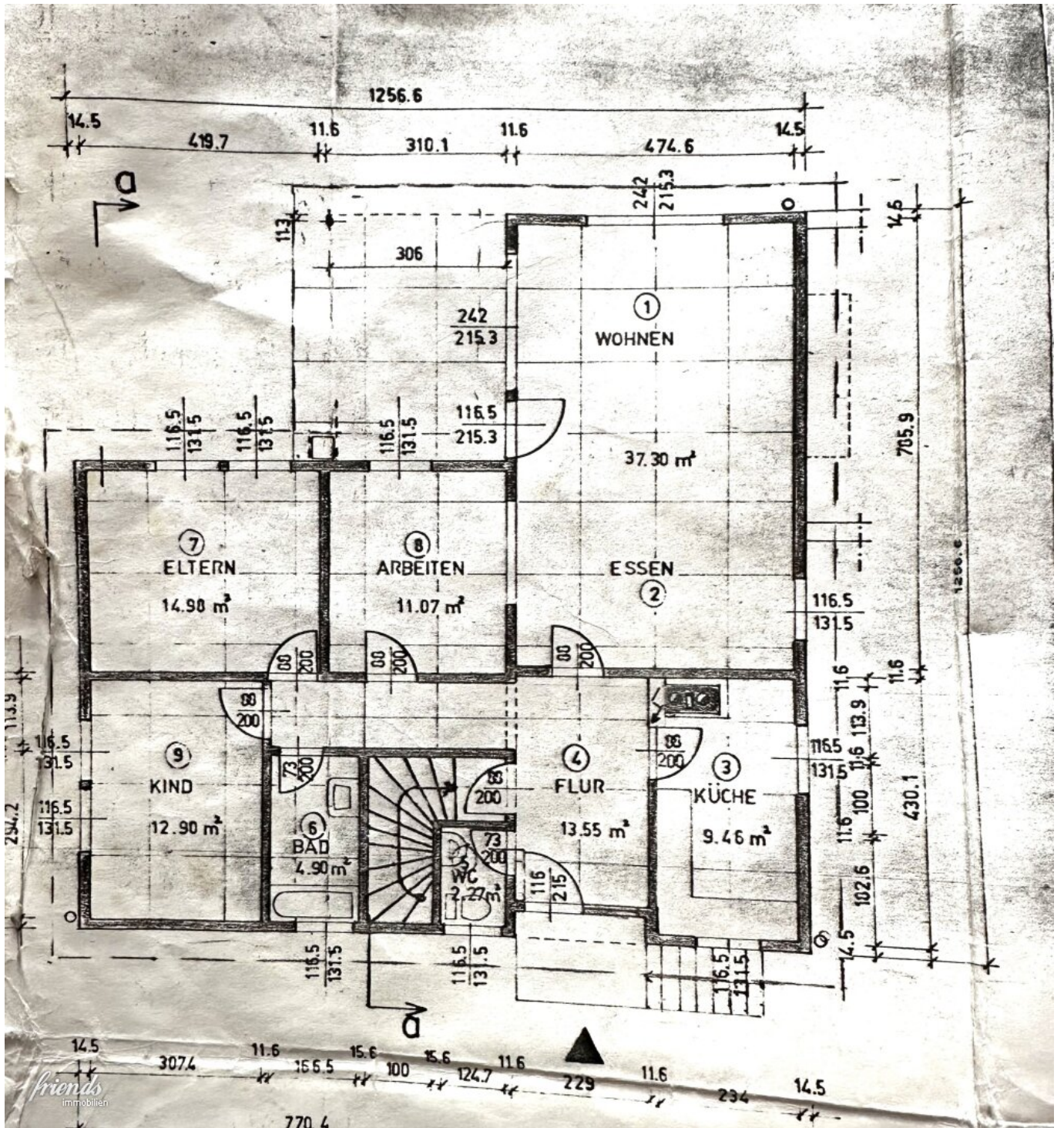


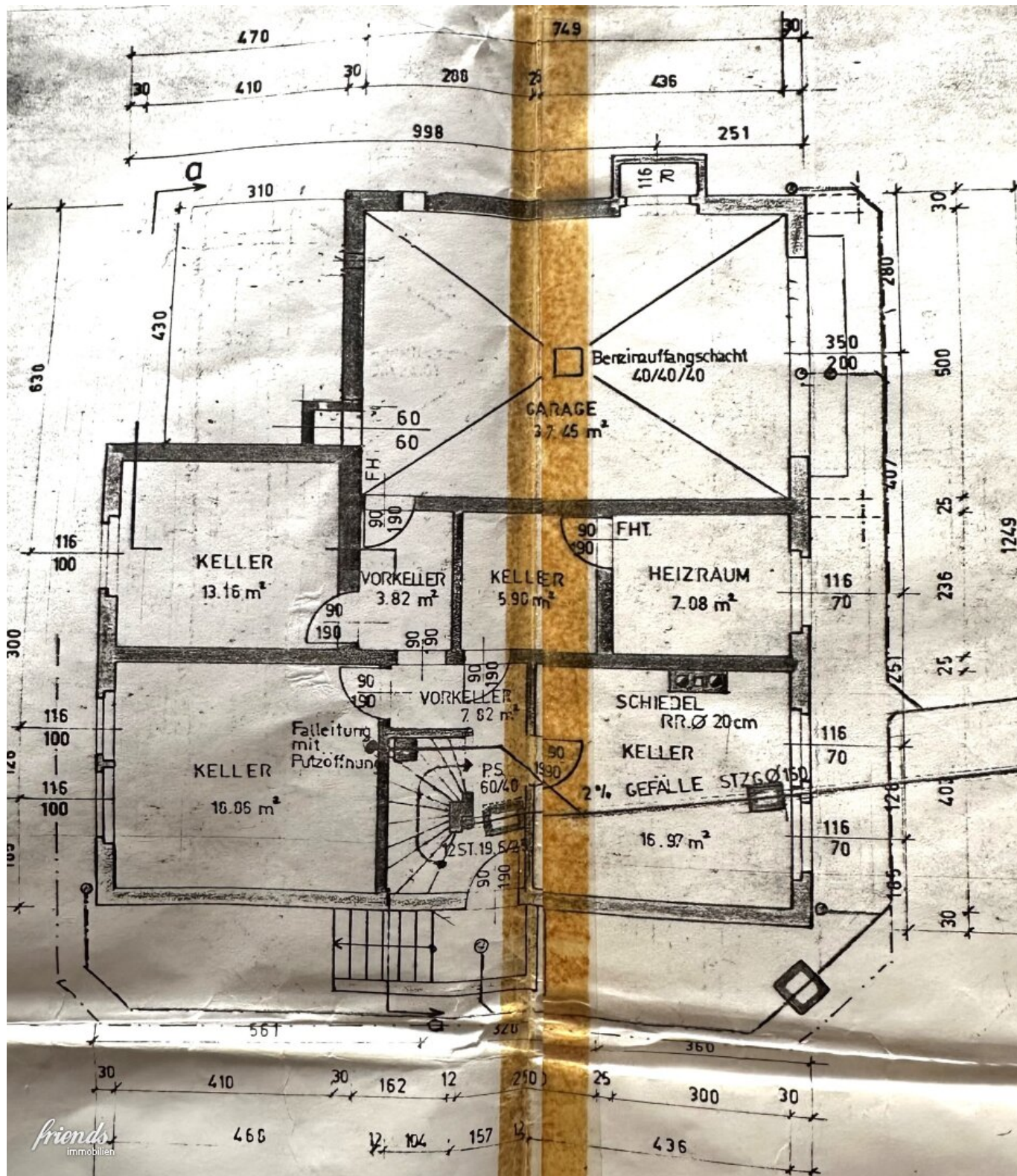












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieser **vollunterkellerte Bungalow**, welcher sich auf einer über **1000 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche** befindet.

Das Grundstück liegt herrlich ruhig inmitten einer begehrten Wohngegend der Hinterbrühl!

Das Grundstück ist, wie oftmals in dieser Gegend, leicht hanglagig und der Garten wurde nur zum Teil begradigt, um ein Pool zu errichten:

Der **Swimming Pool ist 8x4 m groß. Eine Bewilligung** zum Poolbau liegt vor.

Auf einer **Wohnfläche von 106 m<sup>2</sup>** präsentiert sich dieser Bungalow mit folgender Raumaufteilung:

- geräumiger Eingangsbereich
- Küche
- heller, weitläufiger Wohn-Essbereich
- Gästezimmer/Büro
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Bad
- separates WC

Betritt man das Haus steht man im **großen Eingangsbereich/Flur**, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Rechter Hand findet sich die **helle und geräumige Küche mit einem Fenster**.

Gerade aus gelangt man in das Herzstück des Hauses, den **großzügigen Wohn-Essbereich**, der durch seine großen Fensterfronten Helligkeit ausstrahlt und zum Verweilen einlädt. Ein **Kamin** sorgt für gemütliche Stunden und wohlige Wärme an kalten Tagen.

Von hier aus erreicht man auch die Terrasse.

Am Weg zurück in den Flur befindet sich rechter Hand das Büro/Gästezimmer.

Alle **Räume sind zentral** vom Flur aus begehbar.

Das Badezimmer liegt am Ende des Ganges und ist sowohl mit **Badewanne** als auch **Dusche** ausgestattet und bietet höchsten Komfort und Entspannungsmöglichkeiten.

Für zusätzliche Privatsphäre und Bequemlichkeit steht eine **separate Toilette** zur Verfügung.

Der Keller besteht aus einem Hobbyraum, einem Heizraum, einem Waschraum, einem Wellnessraum mit eigener **Sauna** und der Garage.

Die ca. **38 m<sup>2</sup> große Garage** schützt Fahrzeuge vor Witterungseinflüssen und bietet ausreichend Platz für weitere Gerätschaften.

Lage:

Dieses herrliche Anwesen befindet sich in der malerischen Gemeinde Hinterbrühl, eingebettet in die wunderschöne Landschaft des Wienerwaldes. Hinterbrühl, bekannt für seine grünen Wälder, sanften Hügel und idyllischen Gassen, bietet eine erstklassige Lebensqualität in naturnaher Umgebung. Die Lage nahe Wien macht Hinterbrühl zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber, die dennoch die Annehmlichkeiten der Stadt in Reichweite haben möchten.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <4.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap