

## **Wohnen und Arbeiten in Grünruhelage! 2 Wohneinheiten + Ordination oder Büro**



**Objektnummer: 19362**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	494,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Keller:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	252,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	980.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Mels-Collaredo**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 51  
H +43 676 79 05 825























3SI  
MAKLER



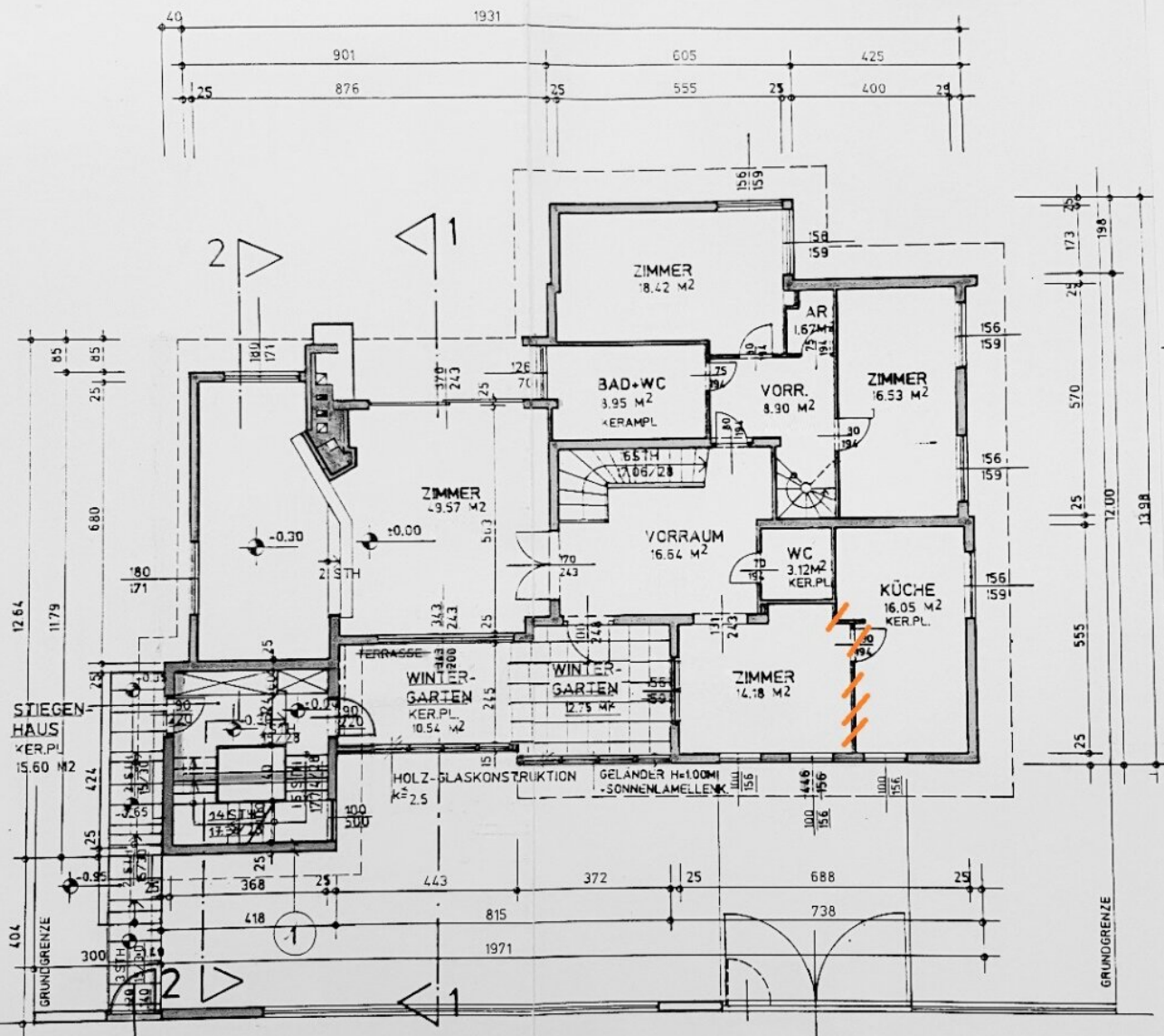
3SI  
MAKLER



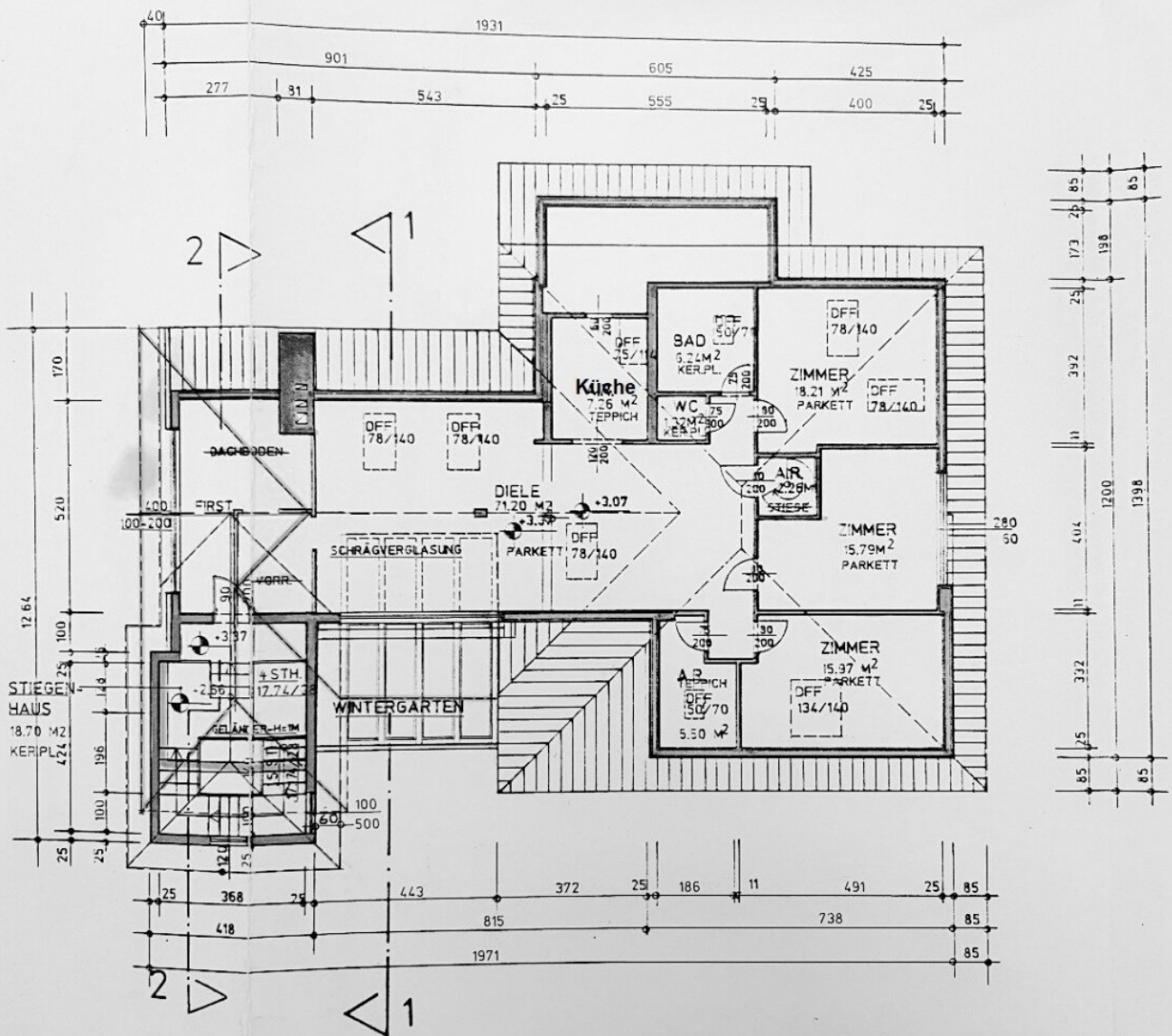
3SI  
MAKLER



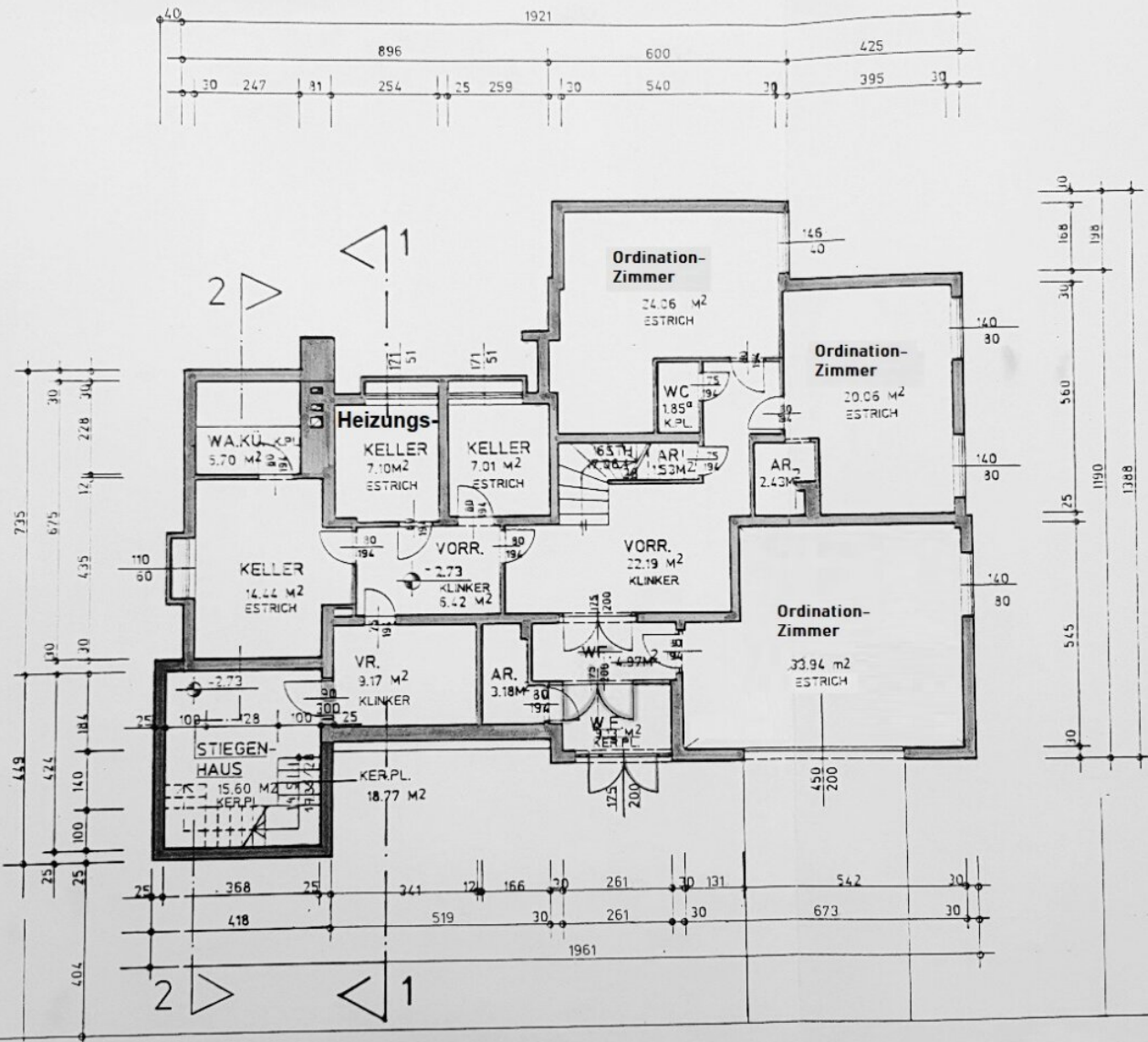




**3SI** RDGESCHOSS  
 —MAKLER—







# Objektbeschreibung

## zum Haus:

Dieses freundliche Haus wurde ca. 1972 in herrlicher Grünruhelage errichtet und zwischenzeitlich mehrfach erweitert. Die weitläufigen Flächen bietet viel Raum, um Wohnen und Arbeiten zu kombinieren.

Das Haus teilt sich auf 3 Ebenen auf:

Der Haupteingang über ein zentrales Stiegenhaus verbindet alle Ebenen und führt zunächst in das Obergeschoß mit einer kompletten Wohneinheit. Diese umfasst einen sehr großen Wohnbereich mit offenem Kamin und Austritt auf die Terrasse/ in den Garten, einen großzügigen Küchen-/ Essbereich, 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC, einen geräumigen Wintergarten, eine Gästetoilette und einen zentralen Vorraum. Bei Bedarf lässt sich bei diesen Flächen noch leicht ein zusätzliches Schlaf-/ oder Arbeitszimmer abtrennen. Vom zentralen Vorraum gelangt man ebenfalls in das Erdgeschoß / Untergeschoß.

Im Erdgeschoß / Untergeschoß befinden sich u.a. ein zusätzlicher Eingang, 3 gut belichtete Ordinations- / Büroräume, ein kleines Duschbad sowie eine Toilette. Nebenräume, wie etwa Abstellräume, Waschküche, Sauna, Heizraum, Lagerflächen und der Zugang zum zentralen Stiegenhaus sind ebenfalls vorhanden.

Im Dachgeschoß befindet sich eine weitere komplette Wohneinheit mit großzügigem Wohnbereich, kleiner Küche, 3 Schlafzimmern, einem Bad mit Wanne, einem Schrankraum, einem Abstellraum und einer separaten Toilette. Auch diese Ebene ist über das zentrale, großflächig verglaste und einladende Stiegenhaus verbunden.

## Lage:

Eine idyllische Lage zwischen Naturpark und Großstadt

Dieses an einem Hang gelegene, südostseitig ausgerichtete Grundstück befindet sich an einer wenig befahrenen Straße und ist ca. 800m vom Ortskern Hinterbrühl entfernt. Über die Anbindung VOR (Verkehrsverbund Ost-Region) zB. nach Mödling oder auch die Anschlussstelle am Gießhübl an die Autobahn (A21) ist die urbane Infrastruktur gut zu erreichen.

## Fazit

Ob als Wohnobjekt mit angeschlossener Ordination und Büro oder als Mehrparteienhaus mit



eigenständigen Einheiten in ansprechender Grünruhelage .... die Nutzungsmöglichkeiten mit sehr viel Platz zur Entfaltung sind zahlreich!

Die angeführten Betriebskosten sind exklusive verbrauchsabhängiger Kosten u.a. wie etwa für Gas, Strom, Telefon, .... Hierfür schließt der Verbraucher Verträge auf eigene Rechnung mit den jeweiligen Lieferanten ab.

Für Fragen, beziehungsweise Vereinbarung eines Besichtigungstermines, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
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 <1.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

U-Bahn <6.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap