

Vielseitiges Mehrparteienhaus mit Potenzial und herrlichem Ausblick in Hinterbrühl



Objektnummer: 8230/76

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	349,02 m ²
Zimmer:	15
Terrassen:	2
Garten:	533,00 m ²
Keller:	74,08 m ²
Heizwärmebedarf:	D 119,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	983.000,00 €
Betriebskosten:	198,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Rauch

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen





 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH













Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Mehrparteienhaus in der **idyllischen Hinterbrühl** bietet Ihnen eine einmalige Kombination aus Wohnkomfort, Entwicklungspotenzial und einer **ausgezeichneten Lage**. Mit einer Gesamtfläche von ca. 349 m², wovon ca. 133,5 m² als Geschäftsfläche an eine Post vermietet sind, und ca. 215,52 m² reiner Wohnfläche, eröffnet sich hier eine **perfekte Investitionsmöglichkeit** für anspruchsvolle Eigentümer.

Das Gebäude, ursprünglich 1967 als Bäckerei errichtet, wurde **2019 umfassend saniert und modernisiert**. Dabei wurde die ehemalige Backstube in eine stilvolle und geräumige Wohnung umgewandelt. Die Wohnfläche erstreckt sich über zwei Stockwerke, wobei im oberen Stockwerk eine beeindruckende ca. 70 m² große Terrasse zum Verweilen einlädt. Hier genießen Sie einen **traumhaften Blick** auf die malerische Umgebung der Hinterbrühl, während die Terrasse im unteren Bereich mit ca. 17,98 m² direkten Zugang zu einem ca. 533 m² großen Garten bietet. Dieser **Garten ist ein wahres Paradies**, ausgestattet mit einer Feuerschale und einer **Sauna**, die besonders in den Wintermonaten für gemütliche Stunden sorgen.

Zusätzlich gibt es einen **weiteren Wohnbereich** im oberen Teil des Hauses, der mit **großzügigen, hellen Zimmern** und einer eigenen ca. 70 m² großen Terrasse überzeugt. Diese Wohnbereiche bieten Flexibilität: Sie können entweder **getrennt** genutzt werden oder bei Bedarf zu einer **großen, zusammenhängenden Wohneinheit verbunden werden**. Die Aussicht auf die malerische Landschaft der Hinterbrühl und die grüne Umgebung macht diesen Teil des Hauses besonders attraktiv.

Das Haus befindet sich in einem **hervorragenden Zustand** und bietet enormes Potenzial für **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten**. Besonders attraktiv ist das Objekt unter nachhaltigen Aspekten, da das Dach ideal für die Installation von **Photovoltaikanlagen** geeignet ist. Das Gebäude bietet unzählige Möglichkeiten und wird kreative Köpfe begeistern.

Nutzen Sie diese **einmalige Gelegenheit** und investieren Sie in ein Objekt, das Ihnen nicht nur ein luxuriöses Wohnambiente bietet, sondern auch **zukunftsorientierte Entwicklungsmöglichkeiten** in einer der **schönsten Gegenden Niederösterreichs**. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

Lage:

Hinterbrühl ist eine malerische Gemeinde im Bezirk Mödling in Niederösterreich, die sich durch ihre **idyllische Lage und hohe Lebensqualität** auszeichnet. Eingebettet in die sanften Hügel des Wienerwaldes, bietet Hinterbrühl eine harmonische Kombination aus **Natur und**

städtischer Nähe. Mit einer Vielzahl von Wander- und Radwegen, darunter der berühmte Naturpark Föhrenberge, ist es ein Paradies für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Die Gemeinde besticht nicht nur durch ihre landschaftliche Schönheit, sondern auch durch ihre historische Bedeutung und kulturelle Angebote. Sehenswürdigkeiten wie die Seegrotte, die **größte unterirdische Bootsfahrt Europas**, und das romantische Ruine verleihen dem Ort zusätzlichen Charme.

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage ist Hinterbrühl **hervorragend an die Infrastruktur** angebunden. Die Nähe zu Wien ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Hauptstadt, was die Gemeinde **besonders attraktiv für Pendler** macht. Die hohe Lebensqualität wird durch ausgezeichnete Bildungseinrichtungen, vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie zum Beispiel eine Vielzahl an Gasthäusern und Heurigen.

Insgesamt macht die perfekte Balance zwischen Natur, Kultur und moderner Anbindung Hinterbrühl zu einer der **schönsten Gegenden zum Wohnen in Niederösterreich**.

Rechtliches:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <4.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <4.000m

Straßenbahn <5.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap