

**Reihenhaus in ruhiger Lage nahe des Waldes, thermisch  
saniert**



**Objektnummer: 15195**

**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>	1970
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	22,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	158,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,36
<b>Kaufpreis:</b>	399.990,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,00 €
<b>USt.:</b>	11,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Schoiswohl**











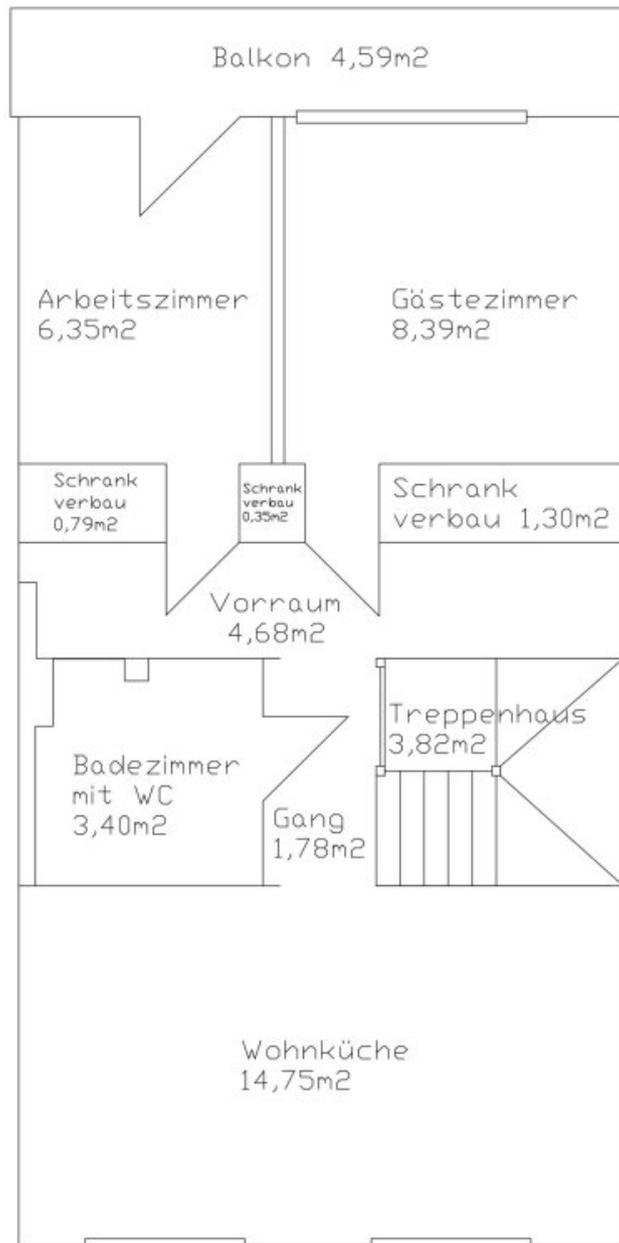




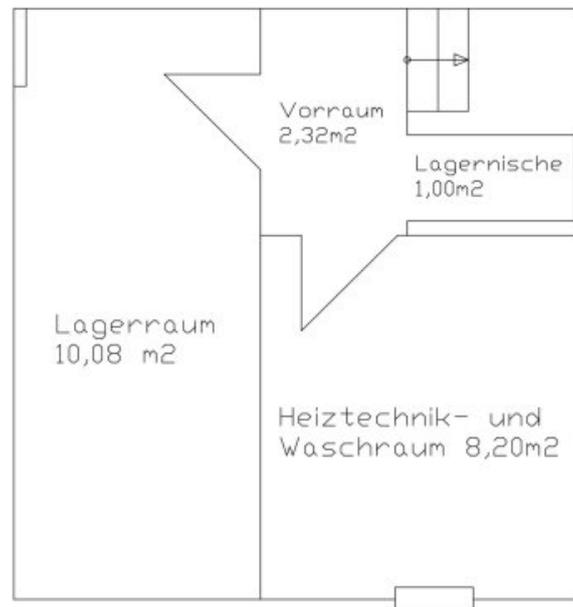
# ERDGESCHOß



# OBERGESCHOß



# KELLERGECHOß



## Objektbeschreibung

Dieses leistbare Reihenhaus in guter Lage am Sonnenhang der Hinterbrühl wurde 2018 zur Gänze saniert und besticht durch seinen guten Grundriss für ein Paar oder eine kleine Familie

Sie betreten das Haus über einen privaten Zugangsweg oder über den Garten. Im Erdgeschoss befinden sich der Vorraum, eine Toilette mit Handwaschbecken, ein großzügiges Wohnzimmer und ein kleines Schlafzimmer.

Im Obergeschoss sind eine Wohnküche mit Essplatz, zwei Zimmer und das Badezimmer untergebracht. Von den beiden südseitigen Zimmern (Büro und Schlafzimmer) aus erreichen Sie den Balkon. Die großen Fenster lassen viel Licht in die Räume.

Im Keller ist zusätzlich noch Platz als Stauraum oder als Hobbykeller. Hier befindet sich die Waschküche und die Haustechnik. Bei der Sanierung wurden hochwertige Komponenten eingesetzt. Geheizt wird mit Gas.

Das Reihenhaus lässt sich auch wunderbar als Büro nutzen.

Durch die ausgezeichnete Lage des Reihenhauses 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 Sie erreichen Wien in 15-20 Minuten. Die Bushaltestelle mit guten Verbindungen in die Schulstadt Mödling, nach Maria Enzersdorf oder nach Sankt Pölten ist ebenfalls gut zu erreichen.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Gerne zeige ich Ihnen dieses Objekt persönlich und stehe sehr gerne für Ihre Fragen zur Verfügung.**

**Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!**

**Wolfgang Schoiswohl**

[wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at](mailto:wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at)

Mobile: [+43 664 345 56 67](tel:+436643455667)

<http://www.ringsmuth.at/>

Irrtum und Änderungen vorbehalten

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <4.000m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap