

EINZIGARTIGE MAISONETTE - ZWEI BALKONE MIT TRAUMBLICK - RUHEPOL AM SONNENHANG



Objektnummer: 6352/2136

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1971
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 76,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	526,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

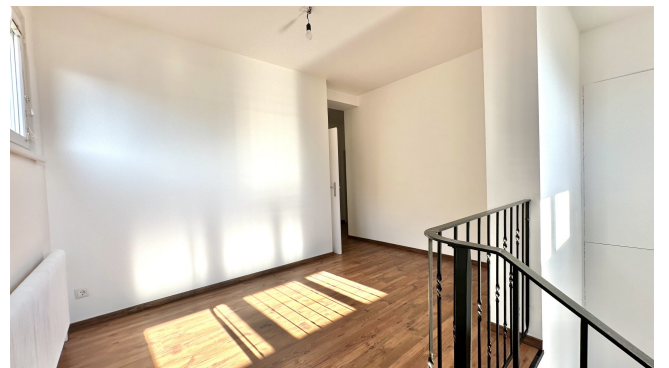
Ihr Ansprechpartner

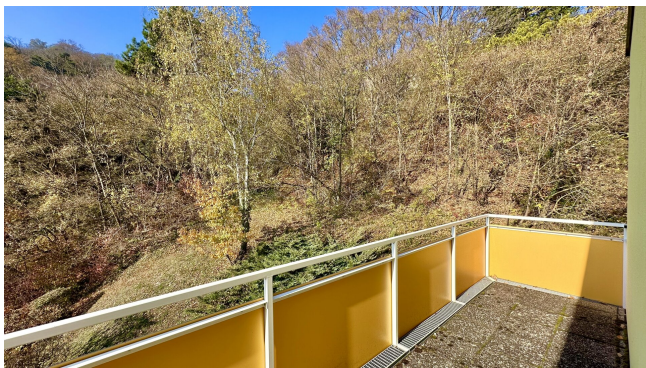
AURELIUM REAL ESTATE GmbH

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

T +43 664 4515855

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - eine wunderschöne Maisonette-Wohnung am Sonnenhang der Hinterbrühl!

Mit folgendem Link gelangen Sie zu einer **Online-Besichtigung des Objektes**:

[Hier klicken - Online Besichtigung](#)

Highlights

- Unvergleichbares Wohnungsdesign
- Traumhafter Ausblick
- 2 sonnige Balkone
- Wald- und Naturnähe
- Eigener, moderner Lift
- Neues Bad mit Dusche und Badewanne
- Parkplätze vor dem Haus

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um **keinen Fixpreis** - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer**: [+43 664 4515855](tel:+436644515855)

Diese wunderschöne Maisonette-Wohnung im 1. Dachgeschoss bietet Ihnen nicht nur eine perfekte Lage, sondern auch ein modernes und komfortables Wohngefühl. Mit einer Gesamtfläche von 117m² ist diese Immobilie die perfekte Wahl für Familien, Paare oder Singles, die auf der Suche nach einer hochwertigen und geräumigen Wohnung sind.

Das Highlight dieser Immobilie sind definitiv die zwei Balkone, die Ihnen einen

atemberaubenden Blick auf die grünen Hügel und Wälder von Hinterbrühl bieten. Hier können Sie Ihren Feierabend entspannt ausklingen lassen oder mit Freunden und Familie gemütliche Grillabende verbringen. Die Wohnung besticht außerdem durch ihre großzügige Raumaufteilung mit insgesamt 4 Zimmern, die Ihnen genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Die Wohnung wurde komplett modernisiert und präsentiert sich in einem top-gepflegten Zustand. Die hochwertigen Fliesen und der edle Laminatboden verleihen jedem Raum ein modernes und stilvolles Ambiente. Auch die technische Ausstattung lässt keine Wünsche offen, denn die Wohnung verfügt über eine Gas-Zentralheizung und einen Personenaufzug, der Sie bequem zu Ihrem neuen Zuhause bringt. Es steht Ihnen offen Ihre individuelle Traumküche einzubauen.

Neben den zwei Balkonen, gibt es auch ein Gäste-WC in der Wohnung, das Ihnen zusätzlichen Komfort bietet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, sich nach einem langen Tag zu entspannen. Ein weiteres Highlight die zahlreichen Parkplätze der Wohnhausanlage direkt vor der Türe - hier müssen Sie bestimmt nicht nach einem Parkplatz suchen.

Auch die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. Sie genießen die perfekte Mischung aus Ruhe, Natur und Wiennähe - in nur 5 Minuten sind Sie auf der Autobahn die Sie in nur wenigen Minuten an die Wiener Stadtgrenze führt. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und eine Bäckerei. Auch die Natur ist nicht weit entfernt und lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Wanderungen ein.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich in Summe auf ca. € 617,- (Betriebskosten inkl. Heizung, Warmwasser und Reparaturrücklage). Hierzu kommen lediglich monatlichen Kosten für den bereits abbezahlten Privatlift in Höhe von ca. € 119,- (Dieser Betrag wird vermutlich in baldiger Zukunft auf die Hälfte reduziert).

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: [+43 664 4515855](tel:+436644515855)

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <4.500m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <7.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap