

Wohnen mit Weitblick: 3-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse in Hinterbrühl



Objektnummer: 82587

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	105,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 43,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	472.500,00 €
Betriebskosten:	190,17 €
Heizkosten:	105,04 €
USt.:	40,34 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer!

Ihr Ansprechpartner



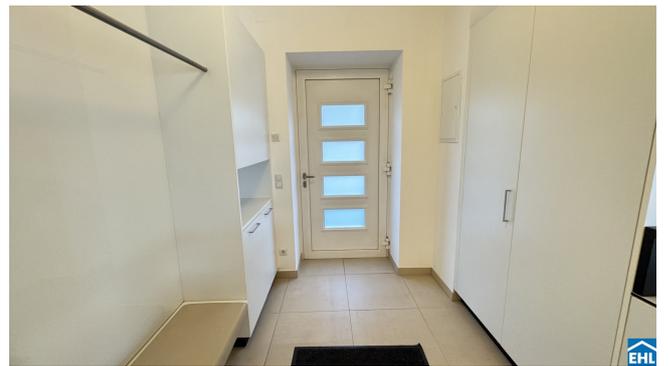
Julie Wittrich













Objektbeschreibung

Wohnen mit Weitblick: 3-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse in Hinterbrühl

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit **105 m² Wohnfläche**, einer **31,5 m² großen Terrasse mit herrlicher Aussicht** und einer optimalen Lage, die ruhiges Wohnen in Hinterbrühl mit einer schnellen Verbindung nach Wien vereint.

Die Wohnung:

- **3 großzügig geplante Zimmer auf 105 m²** – perfekt für Paare und Familien
- **Terrasse:** 31,5 m² mit toller Aussicht und **stilvollen architektonischen Details** an der Fassade, die eine einladende und besondere Atmosphäre schaffen
- **Küche:** Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und sofort nutzbar
- **Stellplätze:** Zwei freistehende Parkplätze können separat erworben werden

Die Lage – Wohnen im Grünen mit direkter Anbindung

Die Wohnung liegt in **Hinterbrühl**, einem charmanten Ort, der für seine hohe Lebensqualität bekannt ist. Dank der Nähe zur **Südbahn (A2)** und der **Wiener Außenring-Schnellstraße (A21)** erreichen Sie Wien in nur etwa 25 Minuten mit dem Auto. Die öffentliche Anbindung ist ebenfalls hervorragend: Mit Busverbindungen nach Mödling haben Sie Anschluss an die Wiener S-Bahn und genießen so eine flexible Mobilität.

In der Umgebung finden Sie:

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- Schulen, Kindergärten und Ärzte
- Freizeitmöglichkeiten in der Natur, wie Wanderwege und Radstrecken im Wienerwald

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Genießen Sie die Kombination aus großzügigem Wohnraum, moderner Ausstattung und einer idealen Lage.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer!

Die freistehenden Parkplätze Nr. 6 und Nr. 7, die sich unmittelbar vor der Eingangstüre befinden, können um jeweils EUR 15.000,- zusätzlich erworben werden. So wird das Parken für Sie und Ihre Gäste stressfrei und bequem.

Rücklage € 1,06/m² NFL

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 <250m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <3.250m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <6.250m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <3.250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.