

**Luxuriöses Dachgeschoß-Paradies in Hinterbrühl, 130m<sup>2</sup>  
Garten und 100m<sup>2</sup> Dachterasse**



**Objektnummer: 310748**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gaadner Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	130,00 m <sup>2</sup>
Keller:	9,40 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>A+</b> 15,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,63
Kaufpreis:	669.000,00 €
Betriebskosten:	291,52 €
Sonstige Kosten:	187,24 €
Infos zu Preis:	

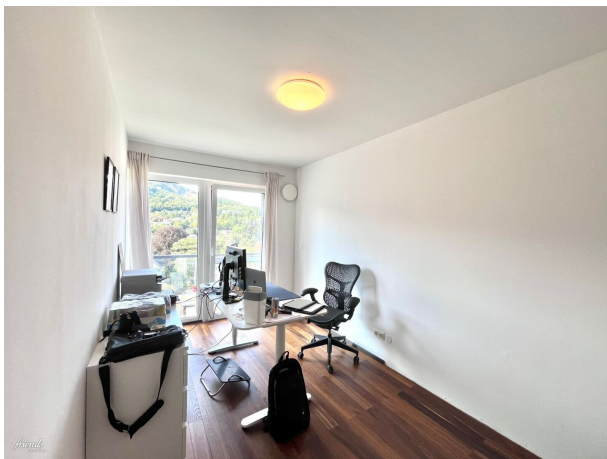
Die Wohnung ist noch bis 28.02.2025 für 1482,47€ monatliche Nettomiete vermietet.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

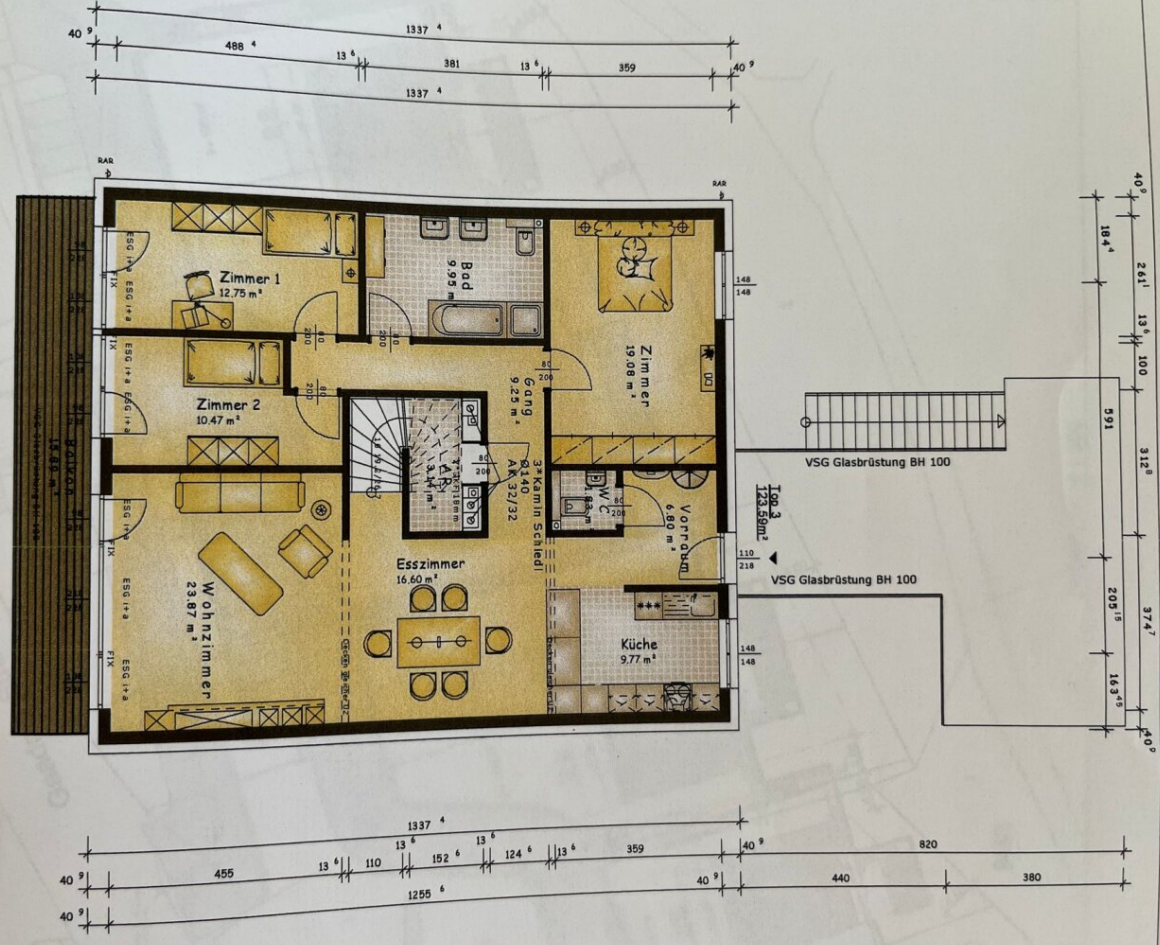
## Ihr Ansprechpartner







Plan der Räume



## Objektbeschreibung

### ***Luxuriöses Dachgeschoss-Paradies in Hinterbrühl inklusive 130m<sup>2</sup> Garten und 100m<sup>2</sup> Dachterasse.***

Die schöne lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung umfasst 127m<sup>2</sup> Wohnfläche 130m<sup>2</sup> Garten mit Terasse und eine 100m<sup>2</sup> Dachterasse mit einem wunderschönen Weitblick ins Grüne. Das Wohnhaus wurde 2012 errichtet, verfügt über eine Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung. Außerdem ist das Wohnhaus in einem sehr guten gepflegten Zustand und liegt im ruhigen Hinterbrühl (2371). Es besteht die Möglichkeit einen Tiefgaragenstellplatz für 25.000€ sowie einen Freiluft Stellplatz für 15.000€ zu erwerben.

**Wollen Sie mehr Fotos sehen ? Dann stellen Sie uns eine Anfrage.**

### **Luxuriöses Dachgeschoss-Paradies in Hinterbrühl inklusive 130m<sup>2</sup> Garten und 100m<sup>2</sup> Dachterasse.**

Die Immobilie zeichnet sich durch die **tollen Freiflächen** mit Fernblick und **den lichtdurchfluteten Räumlichkeiten** aus. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie sind die verschiedenen Außenbereiche, die Ihnen zur Verfügung stehen. Auf dem Balkon, der Terrasse oder im eigenen Garten mit Terasse können Sie die Sonne genießen und entspannen.

Die Wohnung ist noch bis 28.02.2025 für eine monatliche Nettomiete von 1482,47€ vermietet. Die aktuellen Betriebskosten betragen 367,53€.

**Kellerabteil** im Ausmaß von 9,40m<sup>2</sup>

**1.OG** Vorraum, Wohn- und Essbereich, Küche, 3 Zimmer, Balkon, Badezimmer mit Dusche, Badewanne sowie 2 Toiletten.

**DG** - Wintergarten und Dachterasse

***Kontaktieren Sie uns JETZT und machen Sie sich einen Besichtigungstermin aus! Wir freuen uns auf Sie!***

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder alexander.schulze@investnest.at.“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)

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 <3.250m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Höhere Schule <3.750m

Universität <9.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m



**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <7.250m

Bahnhof <4.000m

Straßenbahn <5.750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap