

**AN DEN TOREN WIENS: Ruhig gelegene, lichtdurchflutete  
3-Zimmer Wohnung mit LOGGIA in herrlicher Lage**



**Objektnummer: 7939/2300159980**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,43 €
<b>Heizkosten:</b>	171,37 €
<b>USt.:</b>	51,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Urban**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410010







Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo HAAS & URBAN  
company IMMOBILIEN**  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Wir sind beauftragt mit dem Verkauf dieser charmanten, im 3. Stock befindlichen **ca. 70m<sup>2</sup>** großen Wohnung und ca. 10m<sup>2</sup> großen Loggia mit Grünblick in herrlicher Ruhelage.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Neue Einbauküche mit allen Geräten
- Separate Toilette
- Wohnzimmer
- Flur
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Kinderzimmer/Büro
- Schlafzimmer mit Ausgang auf die Loggia (mit Stromanschluss)

Ein sehr geräumiges **Kellerabteil mit ca. 10m<sup>2</sup>** rundet das räumliche Angebot ab.

Zu den vielen Annehmlichkeiten zählt unter anderem der hochwertige Parkettboden aus Nussholz, Aussenrollo sowie Innenjalousien, ein Kinderwagenraum im Haus sowie eine Waschküche, falls es mal wieder mehr zu waschen gibt.

Das in den 60er erbaute Haus hat in den letzten Jahren das Dach saniert und es wurde die

Heizungsanlage sowie die Fenster getauscht

Die **Infrastruktur und Erreichbarkeit** ist als **gut** zu bezeichnen:

BILLA - ca. 3 Minuten mit dem Auto

WIEN: ca. 12 Minuten mit dem Auto

MÖDLING Zentrum: ca. 5 Minuten mit dem Auto

Freizeit und Aktivitäten (Wanderweg Kalenderberg, Burg Lichtenstein etc.) - ca. 15 Minuten zu Fuß

Kindergarten Mödling: ca. 7 Minuten mit dem Auto

Volksschule: ca. 5 Minuten mit dem Auto

**Zusammengefasst bietet die Wohnung eine einzigartige Möglichkeit IHR wunderschönes Eigenheim zu werden.**

Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne einen Plan der Wohnung, stehe für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung und natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.

Doch Sie müssen die Wohnung nicht selbst bewohnen um Sie zu lieben, gerne helfen wir Ihnen auch bei der Vermietung.

**Alexandra Urban**

**Tel: 0699 / 184 100 10**

**E-Mail:** [alexandra.urban@immo-company.at](mailto:alexandra.urban@immo-company.at)

Ich ersuche um Verständnis, dass wir entsprechend unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und/oder gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <2.000m  
Klinik <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <4.000m  
Universität <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <4.500m  
Straßenbahn <6.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap