

**Der Pool wartet schon! - 1000m² großes Grundstück mit
Bungalow in der Hinterbrühl**



Objektnummer: 310050

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,35 m²
Nutzfläche:	170,62 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	64,27 m²
Heizwärmebedarf:	F 202,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ulrike List

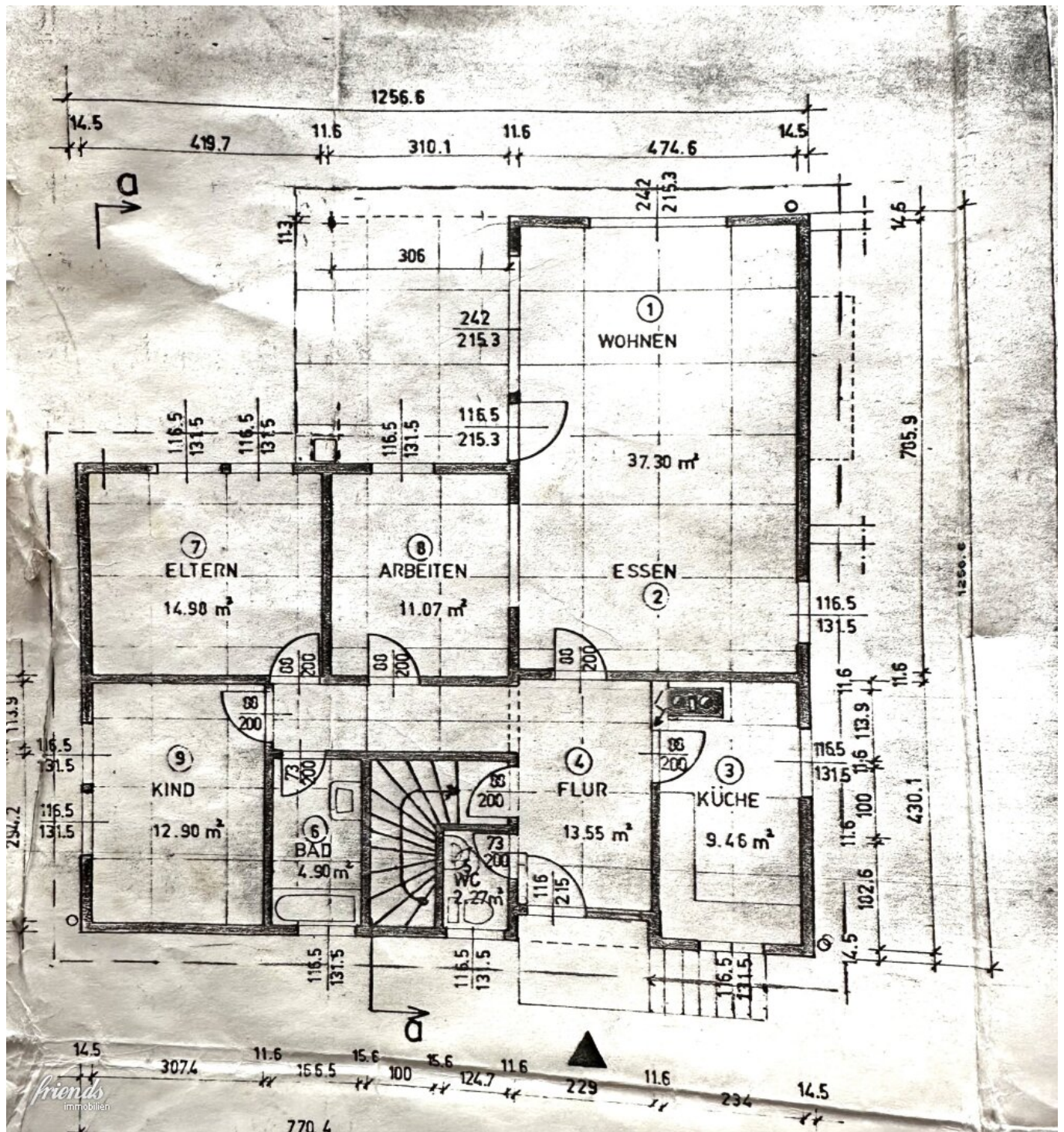
Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden bei Wien

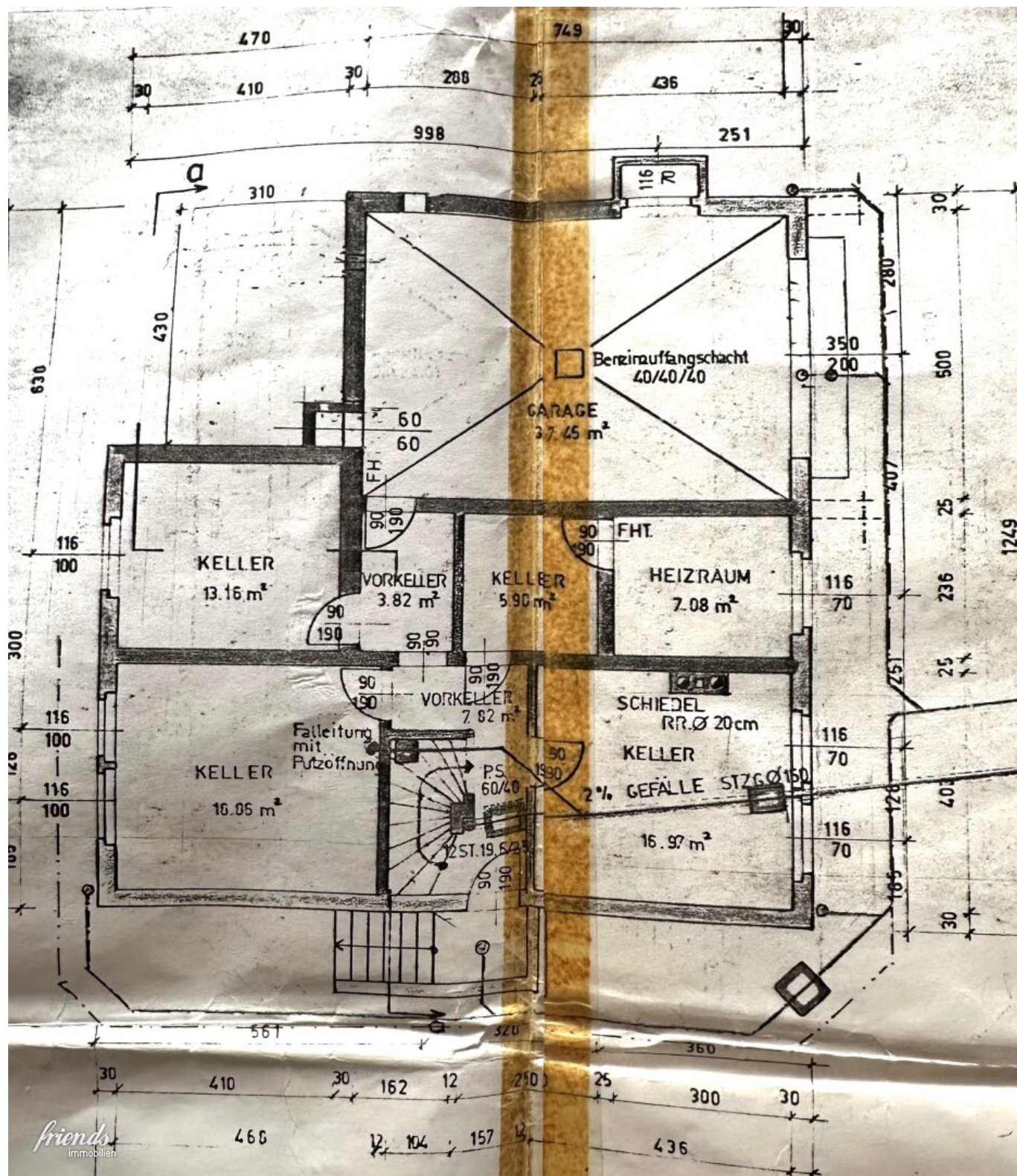












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieser **vollunterkellerte Bungalow**, welcher sich auf einer über **1000 m² großen Grundstücksfläche** befindet.

Das Grundstück liegt herrlich ruhig inmitten einer begehrten Wohngegend der Hinterbrühl!

Das Grundstück ist, wie oftmals in dieser Gegend, leicht hanglagig und der Garten wurde nur zum Teil begradigt, um ein Pool zu errichten:

Der **Swimming Pool ist 8x4 m groß. Eine Bewilligung** zum Poolbau liegt vor.

Auf einer **Wohnfläche von 106 m²** präsentiert sich dieser Bungalow mit folgender Raumaufteilung:

- geräumiger Eingangsbereich
- Küche
- heller, weitläufiger Wohn-Essbereich
- Gästezimmer/Büro
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Bad
- separates WC

Betritt man das Haus steht man im **großen Eingangsbereich/Flur**, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Rechter Hand findet sich die **helle und geräumige Küche mit einem Fenster**. Gerade aus gelangt man in das Herzstück des Hauses, den **großzügigen Wohn-Essbereich**, der durch seine großen Fensterfronten Helligkeit ausstrahlt und zum Verweilen einlädt. Ein **Kamin** sorgt für gemütliche Stunden und wohlige Wärme an kalten Tagen. Von hier aus erreicht man auch die Terrasse. Am Weg zurück in den Flur befindet sich rechter Hand das Büro/Gästezimmer. Alle **Räume sind zentral** vom Flur aus begehbar. Das Badezimmer liegt am Ende des Ganges und ist sowohl mit **Badewanne** als auch **Dusche** ausgestattet und bietet höchsten Komfort und Entspannungsmöglichkeiten. Für zusätzliche Privatsphäre und Bequemlichkeit steht eine **separate Toilette** zur Verfügung. Der Keller besteht aus einem Hobbyraum, einem Heizraum, einem Waschraum, einem Wellnessraum mit eigener **Sauna** und der Garage. Die ca. **38 m² große Garage** schützt Fahrzeuge vor

Witterungseinflüssen und bietet ausreichend Platz für weitere Gerätschaften.

Lage:

Dieses herrliche Anwesen befindet sich in der malerischen Gemeinde Hinterbrühl, eingebettet in die wunderschöne Landschaft des Wienerwaldes. Hinterbrühl, bekannt für seine grünen Wälder, sanften Hügel und idyllischen Gassen, bietet eine erstklassige Lebensqualität in naturnaher Umgebung. Die Lage nahe Wien macht Hinterbrühl zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber, die dennoch die Annehmlichkeiten der Stadt in Reichweite haben möchten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <4.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap