

**++ Einfamilienhaus im grünem Paradies +17km südlich
von Wien + 5 Zimmer + GST. 895m² +Carport für 2 Autos
++**



Eingang Vorne Haus

Objektnummer: 1587/64659

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1988
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	158,00 m²
Nutzfläche:	253,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	95,34 m²
Heizwärmebedarf:	C 73,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,50
Kaufpreis:	950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien









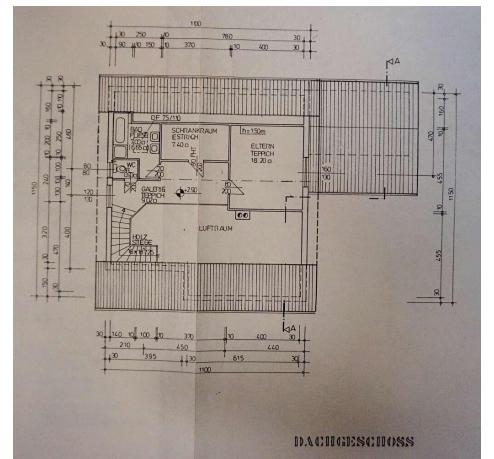
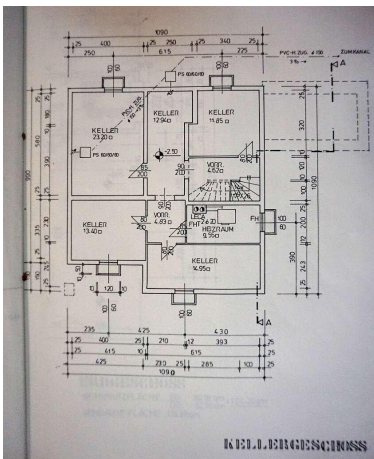


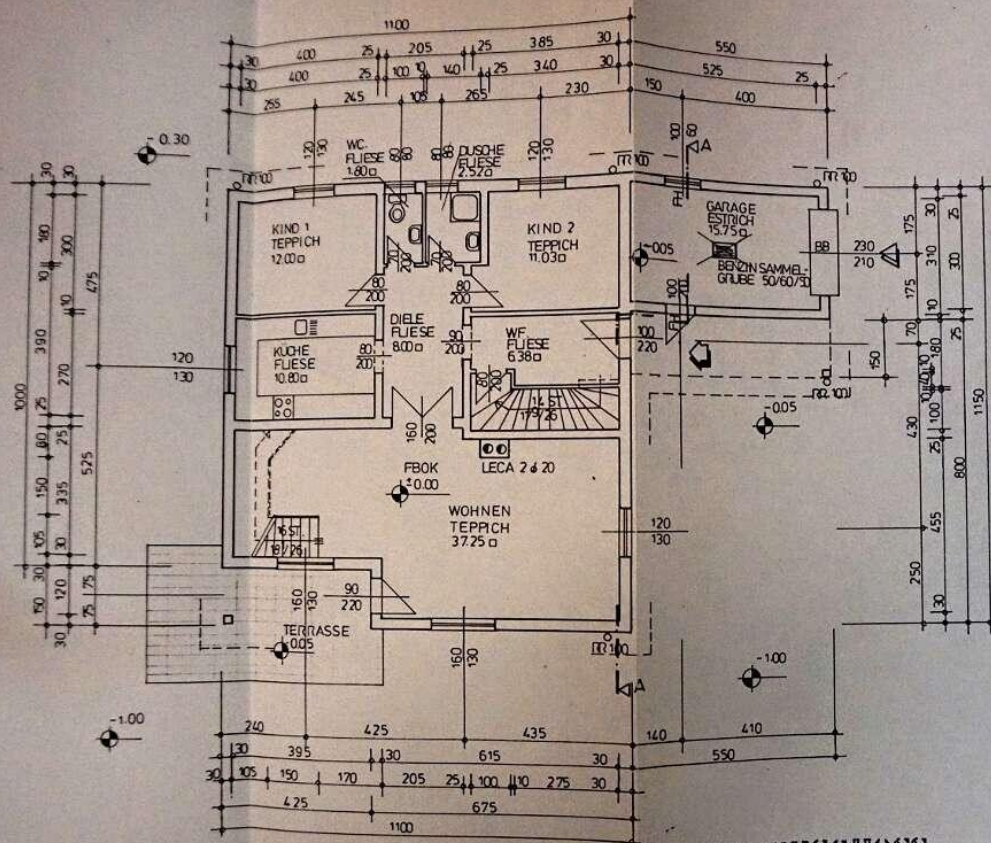












ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE...EG. 89.78 qm = 124.24 qm
 DG. 34.76 qm
 VERBAUTE FLÄCHE...139.38 qm

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein wunderschönes Einfamilienhaus in Hinterbrühl, in einer besonders begehrten und ruhigen Wohnlage, eingebettet in die idyllische Landschaft des Wienerwalds etwa 17 km südwestlich von Wien. Zahlreiche Spazier- und Wanderwege, der nahegelegene Naturpark Föhrenberge sowie die bekannte Seegrotte Hinterbrühl laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein. Trotz der ruhigen Lage sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs -wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Gastronomiebetriebe - in wenigen Minuten erreichbar.

Das Haus wurde 1988 erbaut und liegt in einer absoluten ruhigen Lage, trotzdem Nah zum Zentrum und ist wie folgt aufgeteilt:

ERDGESCHOSS:

- + Vorzimmer-----6,38m²
- +Diele-----8,0m²
- + Wohnzimmer-----37,25m² - Zugang zur Terrasse
- +Küche-----10,80m²
- + Schlafzimmer 1-----12,0m²
- + Schlafzimmer 2-----11,03m² Durchgang zum anderen Zimmer mit 15,75m²
- Insgesamt = 26,78m²
- +Badezimmer mit Dusche-----2,52m²
- +WC-----1,80m²

Insgesamt 105,53m²

OBERGESCHOSS :

+ Galerie-----9,02m² + 10m² offene Galerie

+ Schlafzimmer-----18,02m²

+ Kinderzimmer----- 07,40m²

+ Bad-----06,65,m²

+ WC-----0,9m²

Insgesamt 51,99m²

KELLERGECHOSS

+Kellerraum1-----13,40m²

+Kellerraum2-----14,95m²

+Kellerraum3-----23,20m²

+Vorraum-----4,62m²

+Vorraum2-----4,83m²

+Heizraum-----9,55m²

+Raum-----11,85m²

+Raum2-----12,94m²

Insgesamt 95,34m²

AUSSTATTUNG:

+Fußbodenheizung

+Ziegelmassivbau

+Carport für 2 Autos

+2fach verglaste Fenster

+Vollwärmeschutzfassade;

LAGE/INFRASTRUKTUR:

gute Verbindung durch Autobahn A21.

Bus (Haltestelle Höldrichsmühle) nach Mödling zur Schnellbahn in ca. 950 Meter.

Schule/Kindergarten fußläufig erreichbar.

Supermarkt, Bäckerei, Arzt, Polizei, Bank, Post, etc. in unmittelbarer Umgebung.

Kaufpreis: € 950.000,- geldlasten- und bestandsfrei

monatliche Abgaben: € 87,- monatlich

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20% USt.

? Vertragserrichtungskosten + 20% USt..

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

Email: office@direktfinanzimmo.at

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER

ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Klinik <3.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap