Wohnen und Arbeiten in Grünruhelage! 2 Wohneinheiten + Ordination oder Büro

Objektnummer: 20470

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	320,00 m²
Nutzfläche:	494,00 m²
Bürofläche:	78,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	4
Keller:	96,00 m²
Heizwärmebedarf:	252,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	2.750,00 €
Kaltmiete (netto)	2.318,18 €
Kaltmiete	2.518,18 €
Betriebskosten:	200,00 €
USt.:	231,82 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

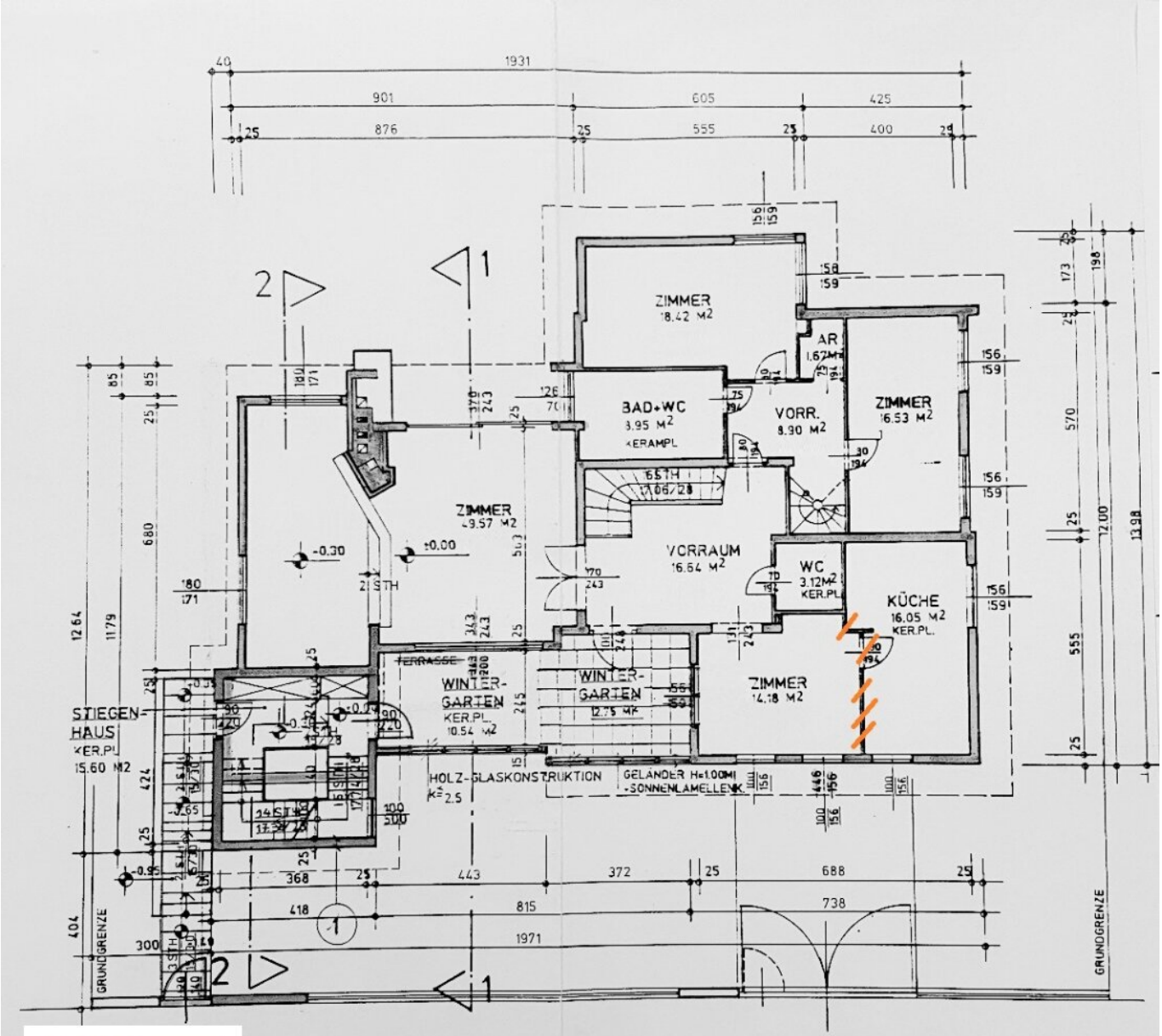
3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

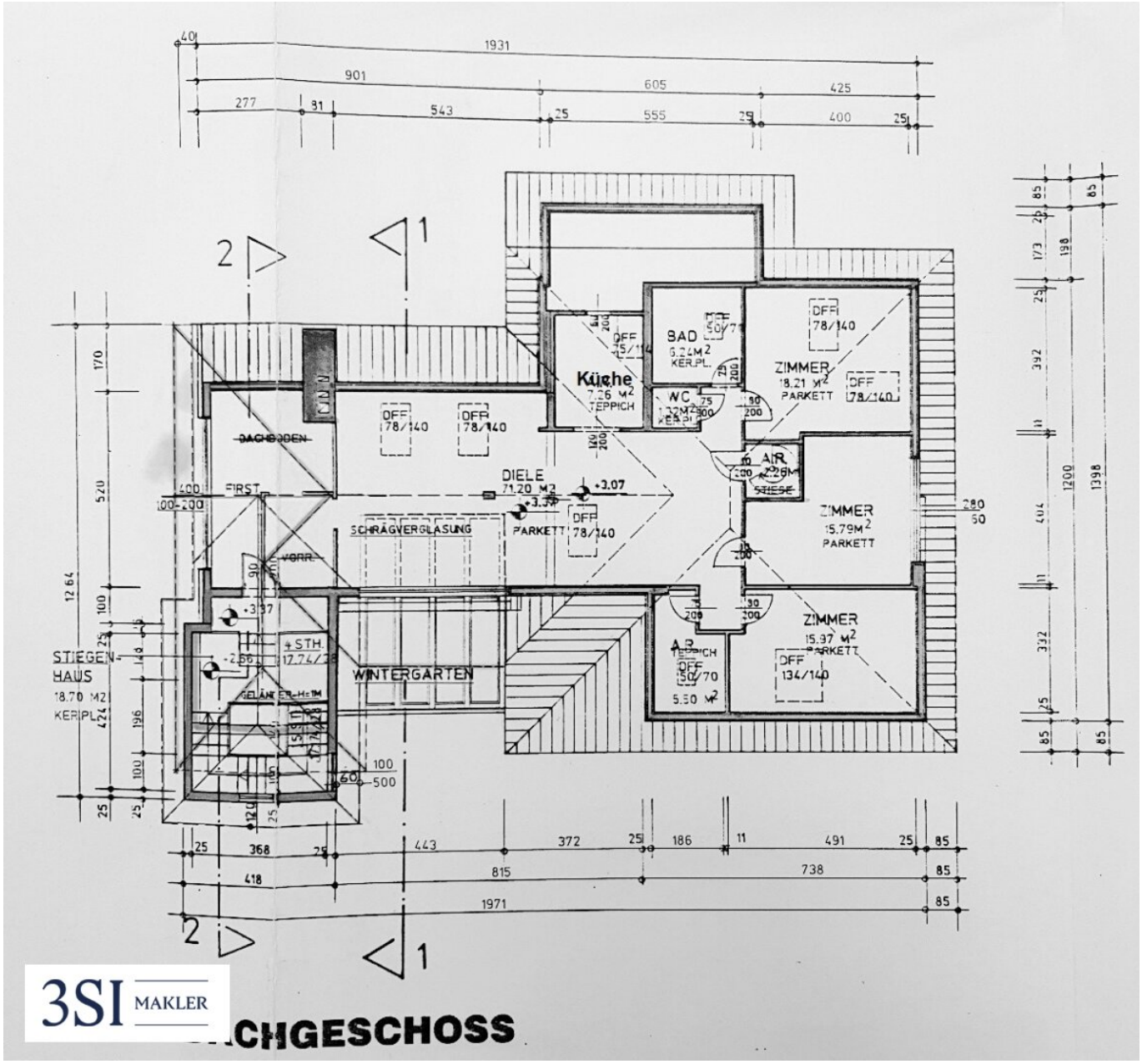
3SI MAKLER

3SI MAKLER



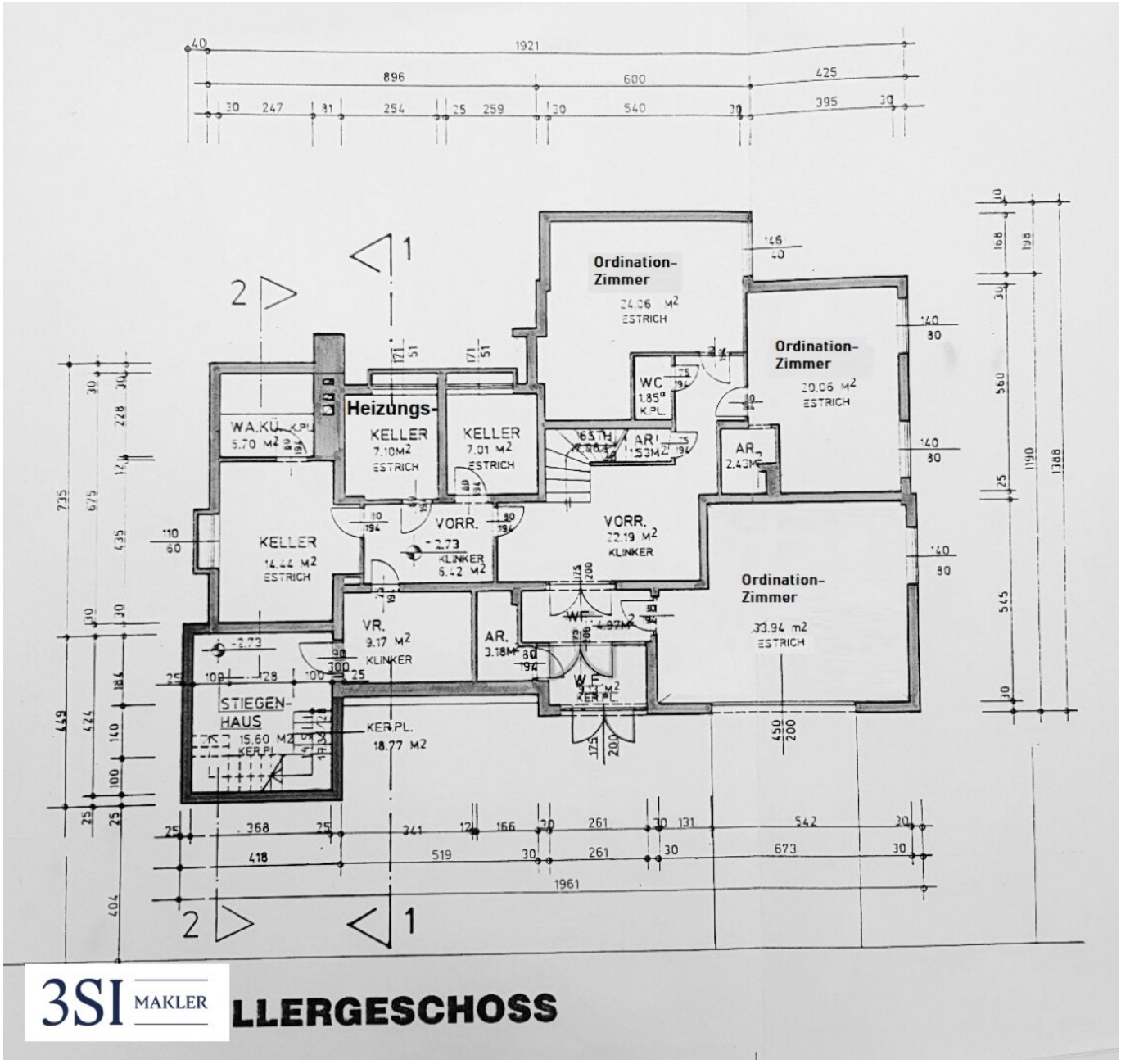
3SI MAKLER

SCHOSS



3SI MAKLER

...CHGESCHOSS



3SI MAKLER

LLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

zum Haus:

Dieses freundliche Haus wurde ca. 1972 in herrlicher Grünruhelage errichtet und zwischenzeitlich mehrfach erweitert. Die weitläufigen Flächen bietet viel Raum, um Wohnen und Arbeiten zu kombinieren.

Das Haus teilt sich auf 3 Ebenen auf:

Der Haupteingang über ein zentrales Stiegenhaus verbindet alle Ebenen und führt zunächst in das Obergeschoß mit einer kompletten Wohneinheit. Diese umfasst einen sehr großen Wohnbereich mit offenem Kamin und Austritt auf die Terrasse/ in den Garten, einen großzügigen Küchen-/ Essbereich, 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC, einen geräumigen Wintergarten, eine Gästetoilette und einen zentralen Vorraum. Bei Bedarf lässt sich bei diesen Flächen noch leicht ein zusätzliches Schlaf-/ oder Arbeitszimmer abtrennen. Vom zentralen Vorraum gelangt man ebenfalls in das Erdgeschoß / Untergeschoß.

Im Erdgeschoß / Untergeschoß befinden sich u.a. ein zusätzlicher Eingang, 3 gut belichtete Ordinations- / Büroräume, ein kleines Duschbad sowie eine Toilette. Nebenräume, wie etwa Abstellräume, Waschküche, Sauna, Heizraum, Lagerflächen und der Zugang zum zentralen Stiegenhaus sind ebenfalls vorhanden.

Im Dachgeschoß befindet sich eine weitere komplette Wohneinheit mit großzügigem Wohnbereich, kleiner Küche, 3 Schlafzimmern, einem Bad mit Wanne, einem Schrankraum, einem Abstellraum und einer separaten Toilette. Auch diese Ebene ist über das zentrale, großflächig verglaste und einladende Stiegenhaus verbunden.

Lage:

Eine idyllische Lage zwischen Naturpark und Großstadt

Dieses an einem Hang gelegene, südostseitig ausgerichtete Grundstück befindet sich an einer wenig befahrenen Straße und ist ca. 800m vom Ortskern Hinterbrühl entfernt. Über die Anbindung VOR (Verkehrsverbund Ost-Region) zB. nach Mödling oder auch die Anschlussstelle am Gießhübl an die Autobahn (A21) ist die urbane Infrastruktur gut zu erreichen.

Fazit

Ob als Wohnobjekt mit angeschlossener Ordination und Büro oder als Mehrparteienhaus mit

eigenständigen Einheiten in ansprechender Grünruhelage …. die Nutzungsmöglichkeiten mit sehr viel Platz zur Entfaltung sind zahlreich!

Die angeführten Betriebskosten sind exklusive verbrauchsabhängiger Kosten u.a. wie etwa für Gas, Strom, Telefon, ... Hierfür schließt der Mieter Verträge auf eigene Rechnung mit den jeweiligen Lieferanten ab.

Für Fragen, beziehungsweise Vereinbarung eines Besichtigungstermines, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Sonstiges

Wir weisen darauf hin, dass der Vermieter eine detaillierte und aussagekräftige Bonitätsauskunft - mittels Vorlage einer Mieterselbstauskunft, eines Einkommensnachweises sowie eines KSV Mieterpasses - voraussetzt .

Zusätzlich weisen wir darauf hin, daß die 3SI Makler GmbH vom Vermieter mit der Vermittlung beauftragt wurde und erklärt, dass sie – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch auf eine Doppelmaklertätigkeit verzichtet – und einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Entsprechende Informationen dazu finden Sie im „Informationsblatt - Vermittlung von Wohnungsmietverträgen (Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmMV 1996, BGBl. Nr. 297 / 1996 GZ 2023 / 05 / 05 – FVO Go / Pe – Form 14M / ÖVI)“ sowie im Bundesgesetz über die Rechtsverhältnisse der Makler (Maklergesetz – MaklerG -geltende Fassung).

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Verkehr
Bus <1.000m
U-Bahn <6.500m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap