Grünruhelage mit drei Balkonen und herrlichem Fernblick in der Hinterbrühl



Objektnummer: 875

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,00 m²
Nutzfläche:	136,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 73,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	342,86 €
Heizkosten:	276,65 €
USt.:	81,28 €

Provisionsangabe:

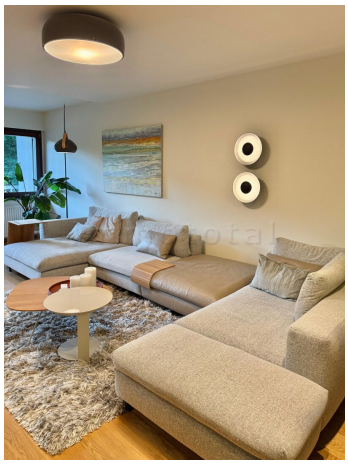
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess
































SOLAR SYSTEM









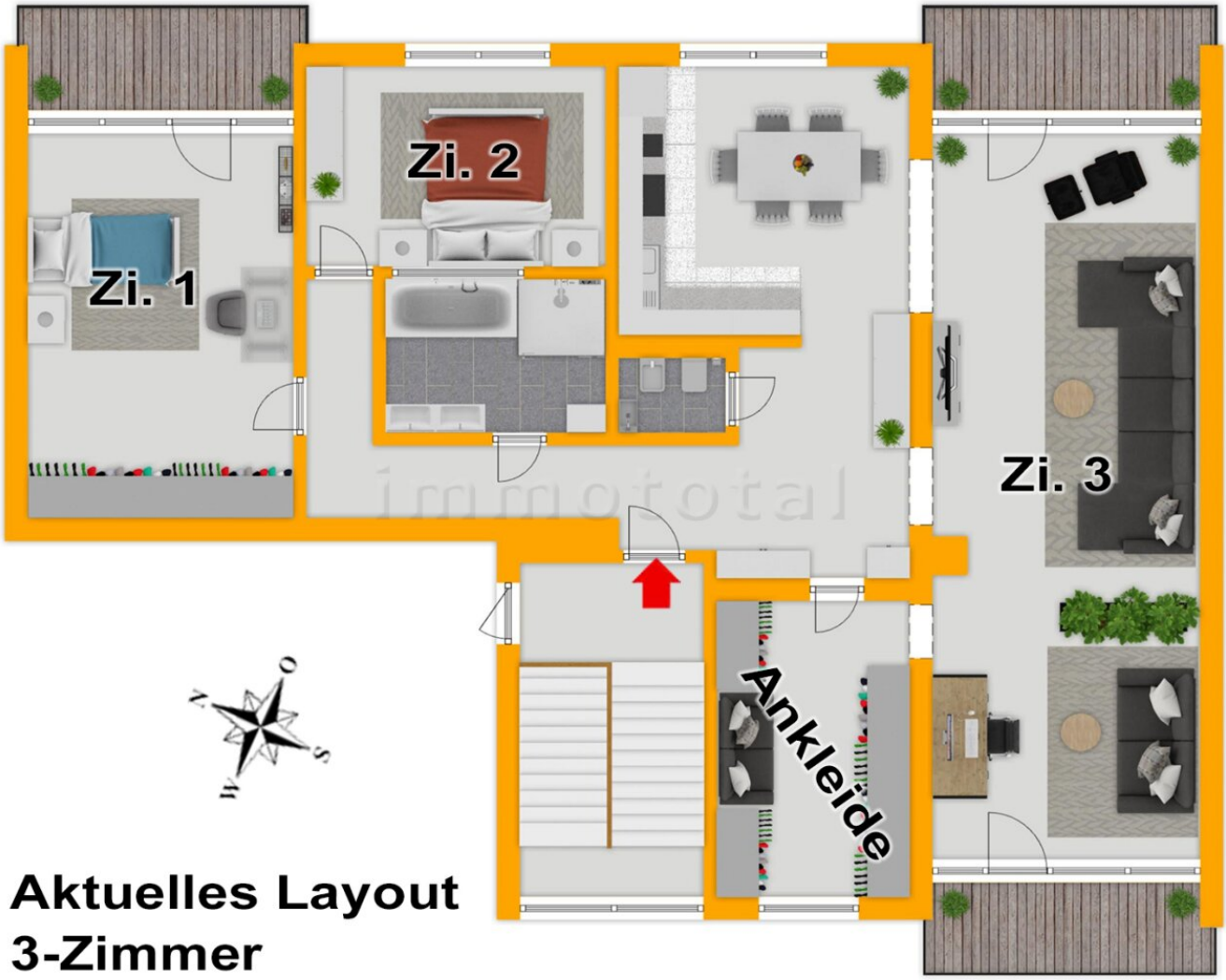




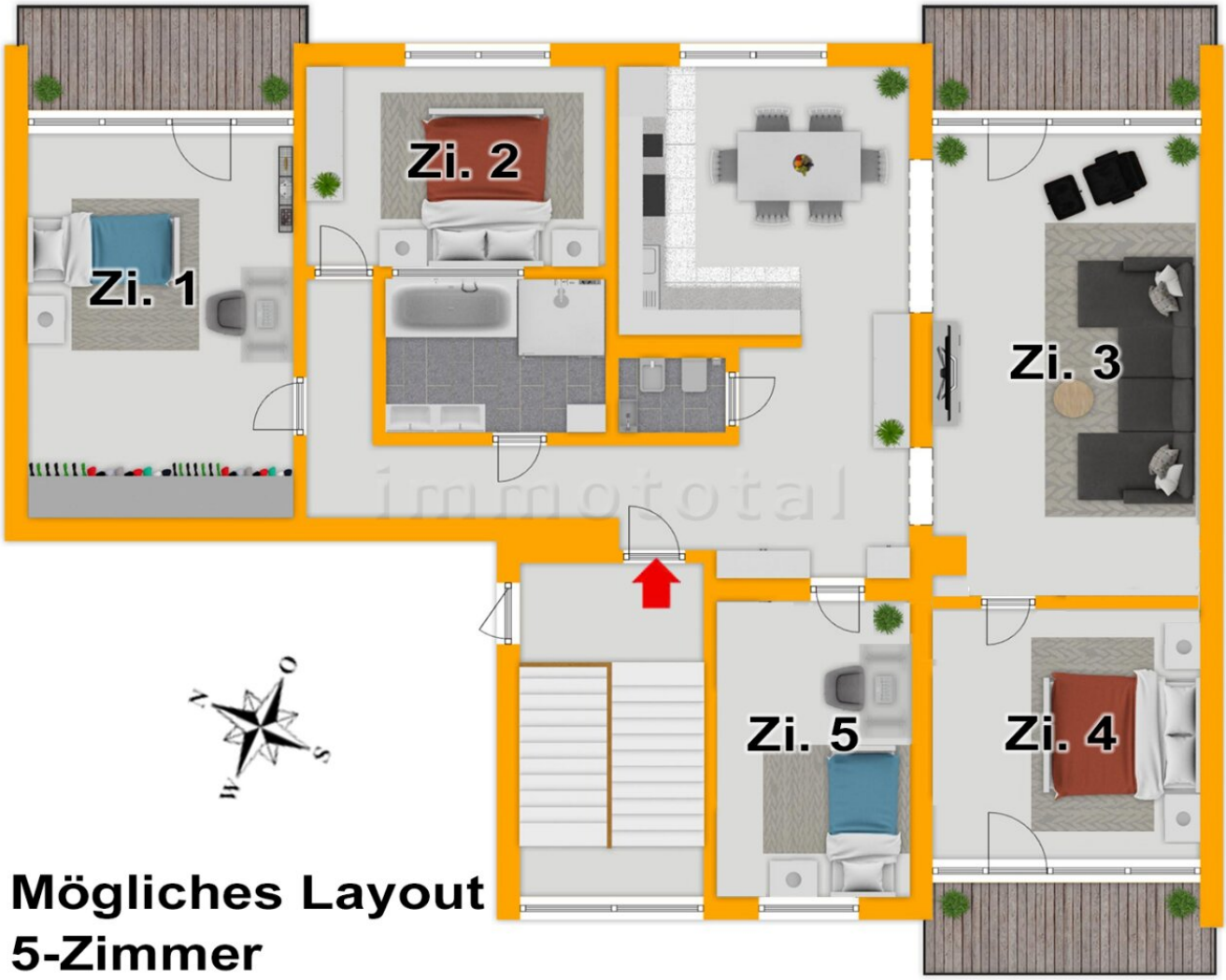








Aktuelles Layout
3-Zimmer



Mögliches Layout
5-Zimmer

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich ruhig gelegene Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage **am Ende einer Sackgasse** - umgeben von Gärten, Grünflächen und einer gewachsenen Nachbarschaft. Die Lage zählt zu den **privilegierten Wohnadressen in der Hinterbrühl**: Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Wienerwaldes, mit einem beeindruckenden Ausblick auf den naturbelassenen Phoenix-Berg. Trotz der idyllischen Umgebung ist das Ortszentrum ebenso gut erreichbar wie die Anbindung Richtung Wien und Mödling.

Die Wohnung liegt im **ersten und zugleich obersten Stockwerk** (kein Lift) eines Wohnhauses aus den 1960er-Jahren, das im Jahr 2010 umfassend saniert wurde (Fassaden- und Deckendämmung, neue Holz-Alu-Fenster, Sanierung der Balkone, etc.). Die rund 121 m² große Wohnfläche wird durch drei großzügige Balkone/Loggien mit je ca. 5 m² erweitert - zwei davon mit Morgensonne (Ostlage), einer mit Abendsonne (Westlage), ideal zur Entspannung mit Blick ins Grüne.

Im Jahr **2019 wurde die Wohnung aufwendig und stilvoll saniert**: Die offen gestaltete Wohnküche ist mit einer hochwertigen **HAKA-Einbauküche samt Miele-Geräten** und Induktions-Wok-Mulde ausgestattet. Der Essbereich bildet eine gelungene Verbindung zum weitläufigen Wohnzimmer und betont den **offenen Wohncharakter der Wohnung**. Das moderne Bad mit Walk-in-Dusche und Badewanne, ein **offener Kamin** im Wohnzimmer sowie durchdachte, designorientierte Ausstattungselemente verleihen der **klimatisierten Wohnung** eine exklusive Atmosphäre.

FLEXIBLE RAUMGESTALTUNG - 3 Zimmer derzeit, 5 Zimmer möglich

Das aktuelle Raumkonzept umfasst ein **großzügiges Wohnzimmer** mit ca. 38 m² und zwei Balkonen, sowie **zwei weitere Zimmer,** sowie einer **Ankleide**. Mit nur geringem Aufwand kann die Wohnung jedoch zu einer 5-Zimmer-Einheit umgestaltet werden (siehe Grundrissbeispiel in der Fotogalerie) - ideal für größere Familien oder Personen mit Platzbedarf für Homeoffice, Gäste oder Hobbyräume. Die gut durchdachte Grundrissstruktur ermöglicht eine **flexible und zukunftsorientierte Nutzung**.

360°-VR TOUR:

Besichtigen Sie diese wunderschöne Wohnung mittels einer » virtuellen 360°-Tour auf unserer Website.

ZUKUNFTSORIENTIERTES ENERGIEKONZEPT:

Für die Wohnanlage wurde kürzlich die Ausarbeitung eines **umfassenden Energiekonzeptes** beschlossen. Ziel ist eine schrittweise Umstellung auf erneuerbare Energieträger und eine nachhaltige Modernisierung der Energieversorgung. Die geplanten Maßnahmen sollen in den kommenden Jahren zu einer **höheren Energieeffizienz** und damit zu einer langfristigen **Optimierung der laufenden Energiekosten** beitragen. Gleichzeitig stellt die energetische Weiterentwicklung eine nachhaltige Aufwertung der gesamten Wohnanlage dar.

BETRIEBSKOSTEN (ohne Heizkosten)

Betriebskosten	EUR	377,15	(inkl. USt)
Reparaturrücklage	EUR	148,48	
Verwaltungsgebühr	EUR	29,88	(inkl. USt)
Gesamt	**EUR**	**555,51**	**(inkl. USt)**

HEIZUNG:

- Haus-Zentralheizung (Gas) mit Radiatoren. Abrechnung nach Nutzfläche.

- Offener Kamin im Wohnzimmer

HEIZKOSTEN:

Heizkosten-Akonto	EUR	199,19	(inkl. USt)
Warmwasser-Akonto	EUR	121,73	(inkl. USt)
Gesamt	**EUR**	**320,92**	**(inkl. USt)**

KELLERABTEIL:

Der Wohnung ist ein Kellerabteil mit ca. 8 m2 zugeordnet (Nutzung als Zubehör)

MÖBLIERUNG / AUSSTATTUNG:

- Teilmöbliert (Einbaumöbel), Sanitärräume, Küche

- **Dornbracht** Armaturen
- Matt lackierte **Weitzer Eichenparkettdiele**
- **Marmorböden** in Bad, WC, Vorzimmer und Küche
- Z-förmige elektrisch steuerbare **Raffstore** auf der Westseite
- Kinder- und Wohnzimmer **klimatisiert**

Auf **Käuferwunsch** können Teile der **hochwertigen Inneneinrichtung** optional erworben werden.

ÖFF. VERKEHRSANBINDUNG:

Buslinien: 256, 260, 264, 265 (2 Gehminuten)

INFRASTRUKTUR:

Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in näherer Umgebung.

BEZIEHBAR: kurzfristig nach Vereinbarung

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Klinik <2.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap