

## REPRÄSENTATIVE VILLA IN HINTERBRÜHL



**Objektnummer: 6352/2392**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	296,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 198,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 0,62
<b>Gesamtmiete</b>	2.999,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.999,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.999,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

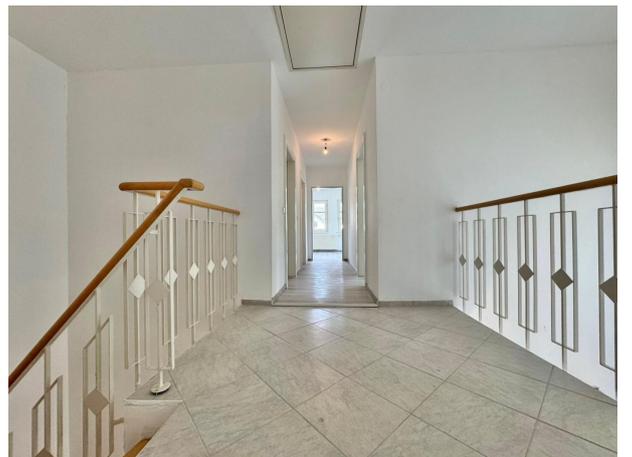
## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

AURELIUM REAL ESTATE













## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2371 Hinterbrühl, Niederösterreich! Dieses beeindruckende Einfamilienhaus erwartet Sie mit einer großzügigen Fläche von 296 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Komfort, Stil und Raum für die gesamte Familie.

### HIGHLIGHTS

- 2 Garagenstellplätze
- Bushaltestelle direkt vor der Haustür
- 9 große Zimmer
- Großer, weitläufiger Garten
- Großer Keller (Funktioniert wie ein eigenes Stockwerk)
- 2 Terrassen
- Großes, helles Wohnzimmer
- Fertige Küche vorhanden
- Begehbares Schrankzimmer
- Funktionierendes Alarmsystem

Mit insgesamt 9 Zimmern ist dieses gepflegte Haus ein wahres Raumwunder. Hier finden Sie genügend Platz für individuelle Rückzugsorte, Arbeitszimmer oder kreative Hobbyräume. Die offene Wohnküche ist das Herzstück des Hauses und lädt zu geselligen Kochabenden mit Freunden und Familie ein. Sie ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die keine

Wünsche offenlässt.

Die drei hellen und einladenden Badezimmer, die mit Fenstern und einer Badewanne ausgestattet sind, sorgen für Wohlfühlmomente und Entspannung nach einem langen Tag. Hinzu kommen vier separate WCs, die den Komfort für Ihre Familie und Gäste erhöhen.

Genießen Sie die frische Luft und die idyllische Umgebung in Ihrem eigenen Garten, der Ihnen eine grüne Oase bietet. Die zwei einladenden Terrassen sind der perfekte Ort, um die Sonne zu genießen, ein Buch zu lesen oder beim Grillen mit Freunden den Feierabend ausklingen zu lassen. Der Ausblick auf die umliegende Natur sorgt für eine entspannte Atmosphäre und lässt Sie den Alltagsstress vergessen.

Die praktische Garage sowie zwei Stellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und sorgen dafür, dass Sie immer bequem parken können.

Die Liegenschaft ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter Fliesen und Parkettböden, die nicht nur schön anzusehen, sondern auch pflegeleicht sind. Die Gas-Zentralheizung sorgt für eine angenehme Wärme in den Wintermonaten und trägt zu einem behaglichen Wohnklima bei.

Die Verkehrsanbindung ist bestens, mit einer direkten Busverbindung erreichen Sie schnell die umliegenden Orte und die Stadt. In der näheren Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind nur einen Katzensprung entfernt und machen das Leben in Hinterbrühl besonders komfortabel.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Dieses Einfamilienhaus in Hinterbrühl ist der perfekte Ort, um Ihre Träume von einem harmonischen Familienleben zu verwirklichen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Die genannte Miete inkludiert bereits die gesamten Betriebskosten - hierzu kommen lediglich Ihre individuellen Strom und Heizkosten (Gas) hinzu. Die Haus ist ab sofort beziehbar und wird für 3,5 Jahre vermietet.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: [+43 664 4515855](tel:+436644515855).

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <4.500m  
Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <5.000m  
Straßenbahn <6.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap