

**Hier wohnt noch die Fantasie – Reihenhaus wartet auf
deinen Tapetenwechsel!**



Objektnummer: 8230/139

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1958
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,94 m²
Nutzfläche:	97,53 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	194,74 €
USt.:	19,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Rauch

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen



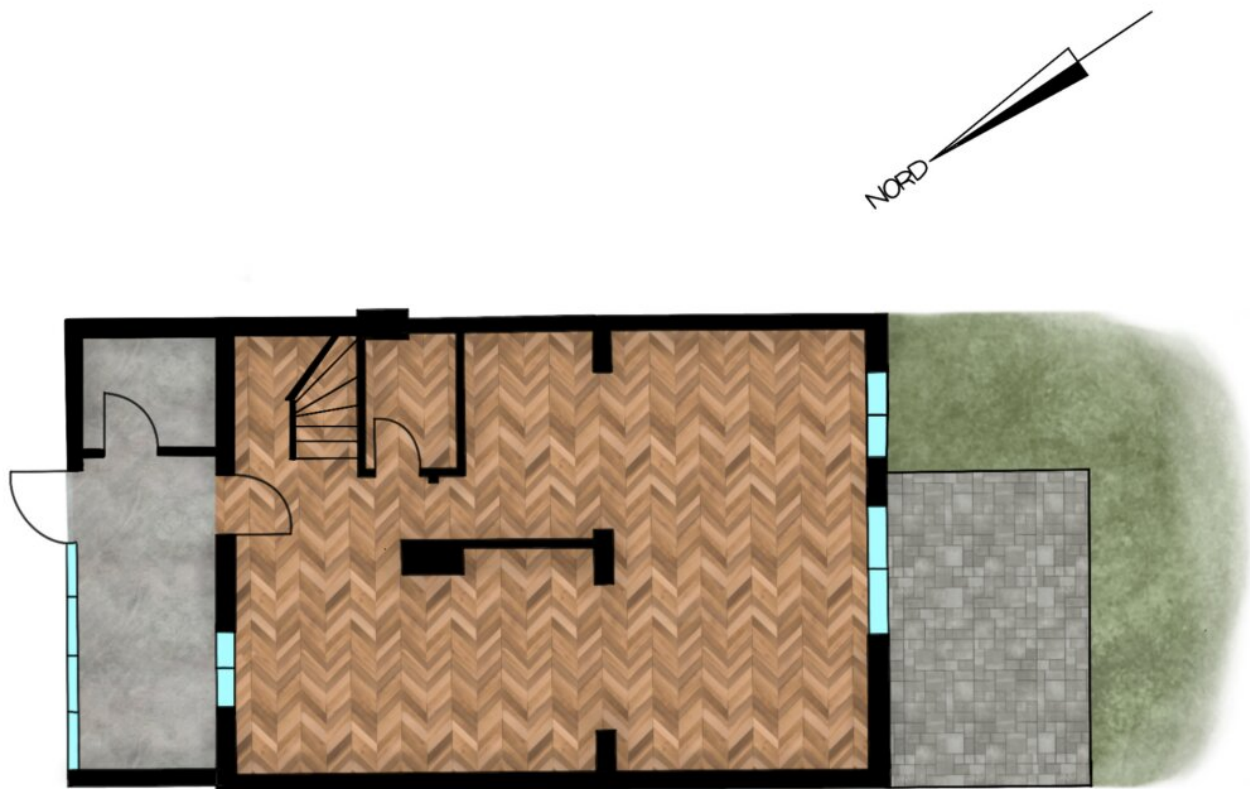


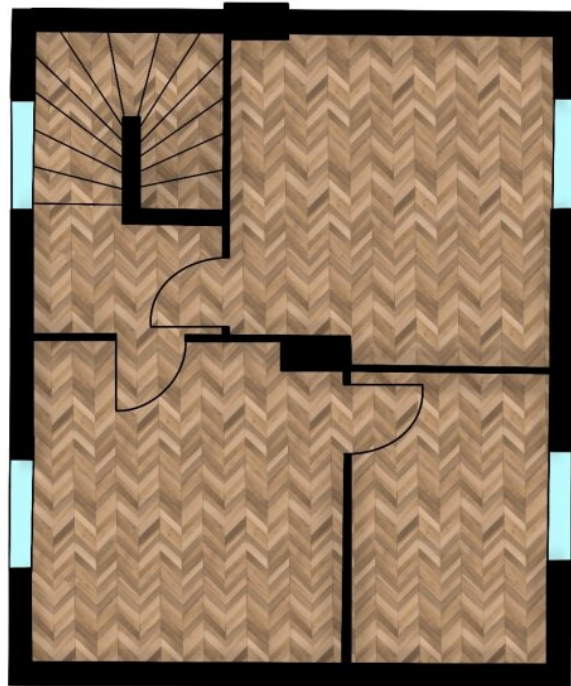












Objektbeschreibung

Reihenhausjuwel mit Potenzial – Hinterbrühl ruft!

Hier treffen Waldgeflüster und Wohngefühl aufeinander: In der Hinterbrühl wartet ein Reihenhaus, das keine Märchen erzählt – aber dafür eines schreiben will. Vielleicht mit Ihnen in der Hauptrolle?

Dieses **4-Zimmer-Reihenhaus** bietet alles, was das Herz begehrt – und noch ein bisschen mehr, wenn Sie Lust haben, Ihre ganz persönliche Note hineinzubringen. Denn hier schlummert Potenzial! Viel Potenzial. So viel, dass selbst der Baumarkt ums Eck schon nervös wird.

Und jetzt das Beste: **Ein großer Garten mit Blick auf den Wald direkt dahinter.**

Hier können Sie entspannen, grillen, die Kinder toben lassen oder einfach dem Specht beim Klopfen zuhören – Natur pur vor der eigenen Tür!

Natürlich wurde hier auch fleißig erweitert und optimiert:

- Ein praktischer **Windfang** schützt Sie vor Wind und Wetter.
- Der liebevoll gestaltete **Zubau** schafft noch mehr Platz zum Leben, Lachen und Genießen.
- Dank der eingebauten **Lichtkuppeln** ist der Wohn-Essbereich nicht nur hell, sondern **lichtdurchflutet** – und das bei einer sonnigen **Südost-Ausrichtung** mit Blick ins Grüne.

Und wer es gemütlich und wohnlich mag: Im Erdgeschoss wurden elegante **Parkettböden** verlegt, ein kleiner Bereich frisch ausgemalt – hier wartet bereits ein Hauch von *frischem Start* auf Sie!

Ein zusätzliches Plus: Bereits rund um das Jahr **1990** wurde das Haus umfassend saniert bzw. renoviert. Das Badezimmer wurde damals komplett neu gemacht, die **Stromleitungen modernisiert, Radiatoren im Erdgeschoss** installiert – ein echtes solides Fundament, auf dem sich bestens aufbauen lässt!

Die Highlights auf einen Blick:

? 4-Zimmer-Reihenhaus mit großem Potenzial

- ? Ruhige Lage in der idyllischen Hinterbrühl
- ? Großer Garten mit direktem Zugang in den Wald
- ? Windfang & praktischer Zubau – mehr Platz, mehr Licht, mehr Möglichkeiten
- ? Lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich dank Lichtkuppeln
- ? Südost-Ausrichtung – Frühstück mit Sonne & Blick ins Grüne
- ? Eleganter Parkettboden im Erdgeschoss
- ? Umfassende Sanierung ca. 1990 (inkl. Bad, Strom, Radiatoren, u.v.m.)

Neugierig? Gut so!

Denn eines lässt sich in keinem Exposé beschreiben: Das Gefühl, wenn Sie durch das Haus gehen, den Garten betreten und merken – *das könnte mein Zuhause werden.*

Also: Anrufen. Besichtigen. Verlieben.

Wir freuen uns auf Sie – und Ihr neues Zuhause freut sich auch!

+43 670 202 50 99

Rechtliches:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch

vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Klinik <3.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <4.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap