WOHNEN IM HERZEN DER HINTERBRÜHL



Objektnummer: 6352/2425

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	36,79 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	20,26 m²
Heizwärmebedarf:	E 163,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,77
Kaufpreis:	119.900,00 €
Betriebskosten:	40,00 €
Heizkosten:	131,00 €
Sonstige Kosten:	20,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Opernring 1 / R745-748
1010 Wien







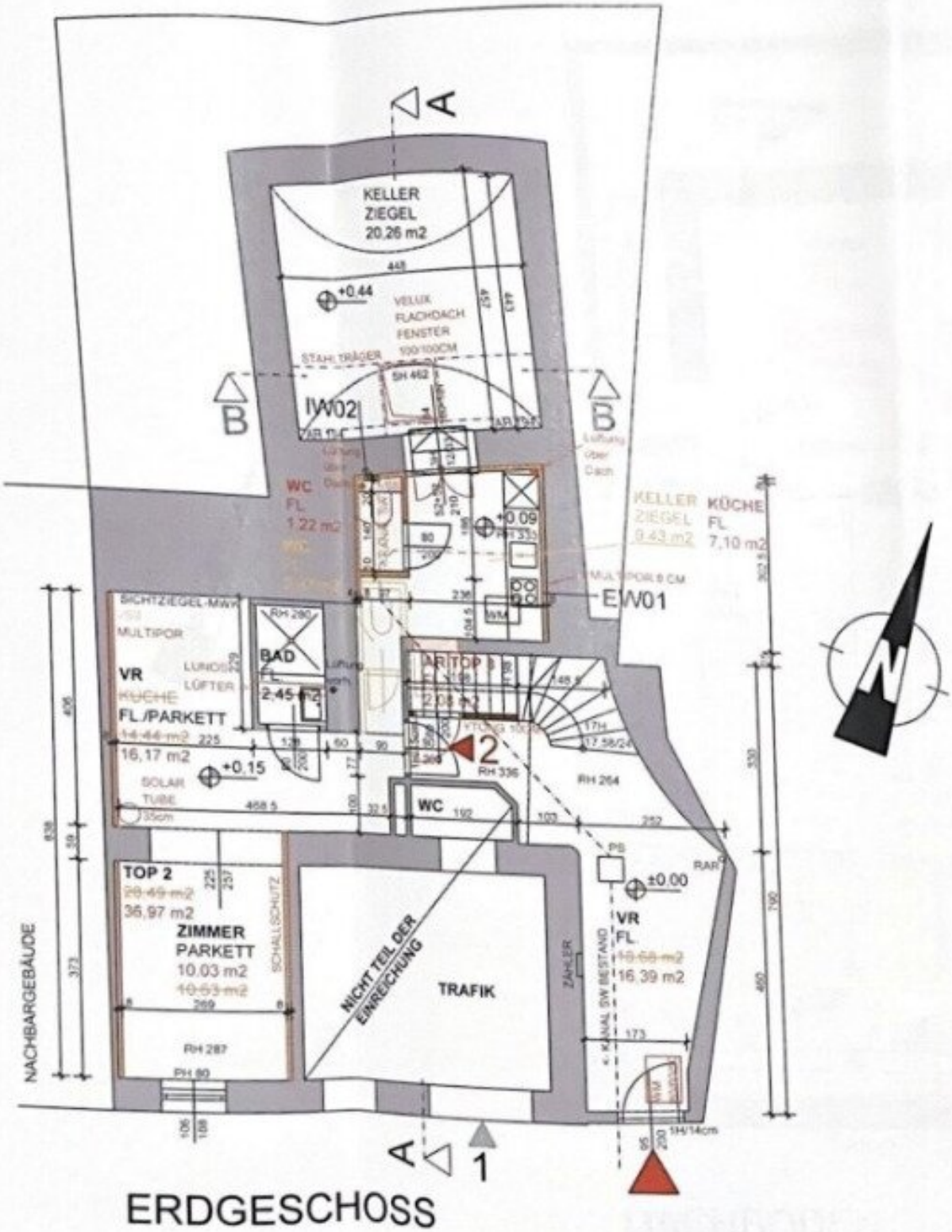











A
KELLER
ZIEGEL
20,26 m2
448
+0.44
VELUX
FLACHDACH
FENSTER
100/100CM
STAHLTRÄGER
SH 462
B
IW02
B
WC
FL
1,22 m2
+0.09
KELLER
ZIEGEL
9,43 m2
KÜCHE
FL
7,10 m2
EW01
SICHTZIEGEL-MW+
MULTIPOR
VR
KÜCHE
FL./PARKETT
14,44 m2
16,17 m2
BAD
FL
2,45 m2
RH 280
+0.15
SOLAR
TUBE
35cm
WC
RH 336
RH 264
TOP 2
28,49 m2
36,97 m2
ZIMMER
PARKETT
10,03 m2
10,63 m2
SCHALLSCHUTZ
RH 287
PH 80
NICHT TEIL DER EINREICHUNG
TRAFIK
ZÄHLER
±0.00
VR
FL.
16,39 m2
KANAL SW BESTAND
NACHBARGEBÄUDE
A
1
ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der malerischen Gemeinde Hinterbrühl, wo sich modernes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität verbindet. Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen auf einer Fläche von 36,79 m² die ideale Kombination aus Funktionalität und Gemütlichkeit – perfekt für Singles, Paare oder als Investitionsobjekt (z.B. für Airbnb-Kurzzeitvermietung!).

Highlights im Überblick:

- Lage im Herzen der Hinterbrühl
- Über 20 m² großer Lichthof
- Tolle Verkehrsanbindung (Busstation nur wenige Meter entfernt!)

Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: **+43 660 4399105**

Der Kaufpreis von nur 119.900,00 € macht diese Immobilie besonders attraktiv für all jene, die auf der Suche nach einem leistbaren Eigenheim sind, ohne auf Komfort verzichten zu müssen. Die Lage im Erdgeschoss macht diese gemütliche Wohnung auch für ältere Personen besonders attraktiv und zukunftssicher.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertigen Vinyl-Boden und den über 20 m² großen Lichthof. Die Massivbauweise aus Ziegel sorgt für ein angenehmes Raumklima, während die Infrarotheizung für wohlige Wärme sorgt – ideal für kalte Wintertage.

Die Lage dieser Wohnung ist ein weiterer Pluspunkt! Sie profitieren von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung durch den Bus, der Sie schnell und bequem zu den umliegenden Orten bringt. So wird der Alltag zum Kinderspiel und Sie können Ihre Freizeit in vollen Zügen genießen.

Die Umgebung von Hinterbrühl besticht durch ihre naturnahe Lage, die zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bietet. Ob ausgedehnte Spaziergänge in der Natur, sportliche Aktivitäten oder einfach nur das Entspannen im eigenen Lichthof – hier ist für jeden etwas dabei.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Diese

Wohnung in Hinterbrühl könnte Ihr neues Zuhause werden – ein Ort, an dem Sie sich wohlfühlen und Ihre Träume verwirklichen können. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und investieren Sie in Ihre Zukunft!

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots 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.

Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: **+43 660 4399105**

Hinweis: Einzelne Fotos wurden mithilfe von KI bearbeitet. Die räumlichen Gegebenheiten der Immobilie wurden dabei nicht verändert.

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <3.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <4.000m
Straßenbahn <5.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap