

**LEISTBARES EIGENTUM IM HERZEN DER HINTERBRÜHL**



**Objektnummer: 6352/2425**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	36,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	20,26 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 163,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,77
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



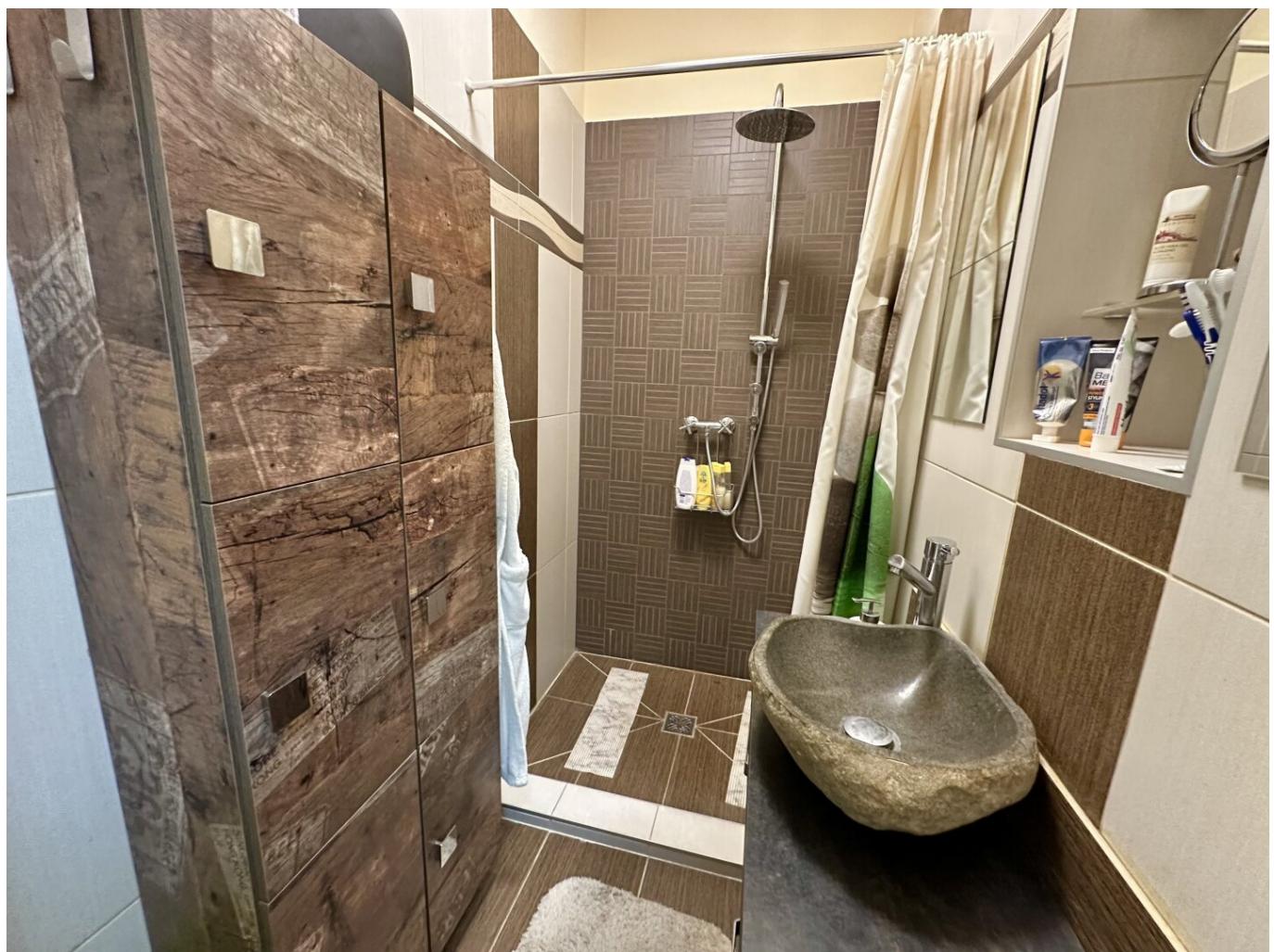
RELIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

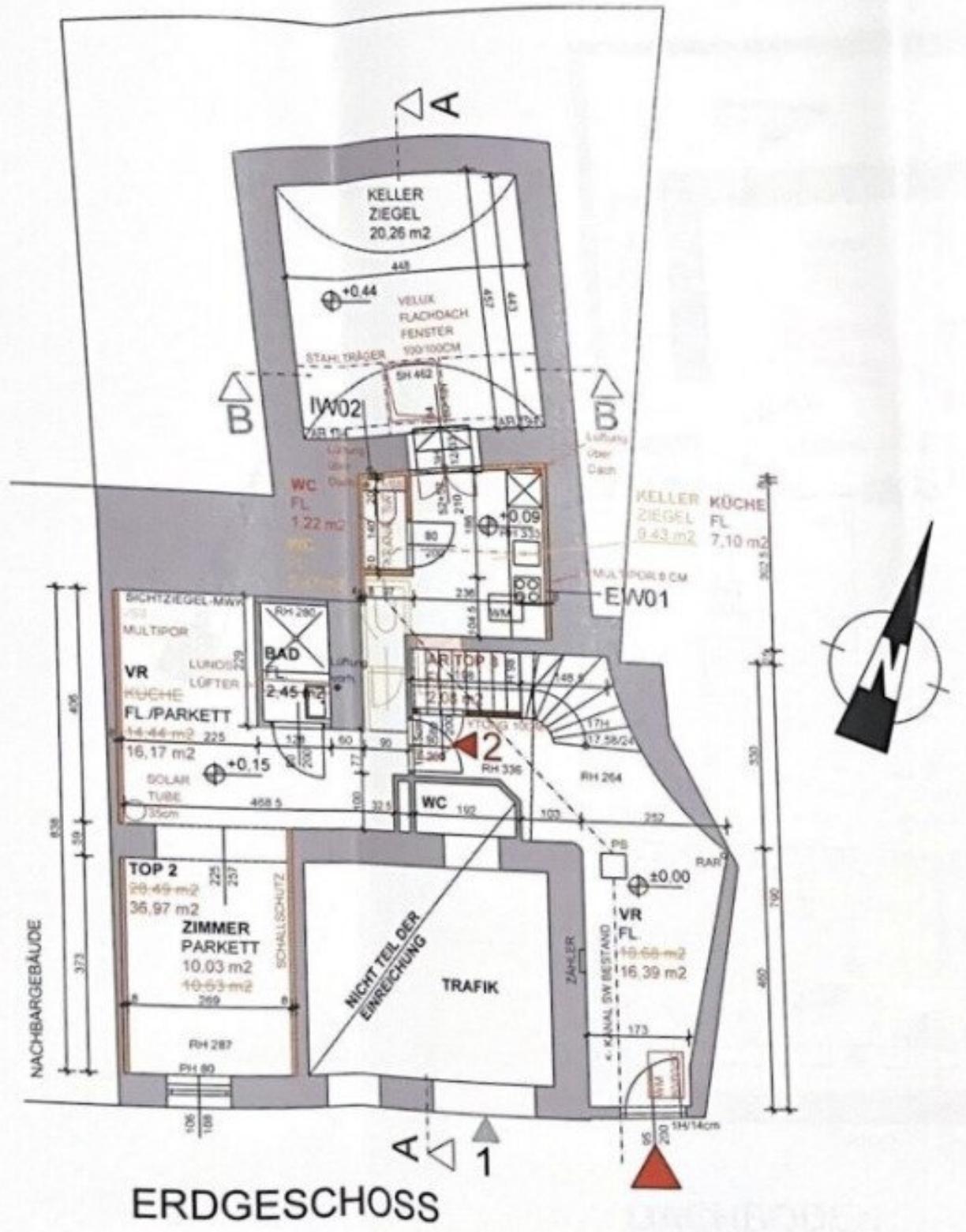
AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 677 61510881  
H +4367761616848









# 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 m<sup>2</sup> die ideale Kombination aus Funktionalität und Gemütlichkeit – perfekt für Singles, Paare oder als Investitionsobjekt.

## Highlights im Überblick:

- Lage im Herzen der Hinterbrühl
- Über 20 m<sup>2</sup> großer Lichthof
- Tolle Verkehrsanbindung (Busstation nur wenige Meter entfernt!)
- Gemeinsamer Erwerb von Wohnung und Trafik im selben Haus ist ebenfalls möglich!  
Nähtere Auskunft telefonisch!

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

Der Kaufpreis von nur 129.000,00 € 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 m<sup>2</sup> 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**

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