

Ein kleines Haus mit großem Herz – samt Gartenparadies



Objektnummer: 960/72969

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1987
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	22,64 m ²
Heizwärmebedarf:	D 90,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	227,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gunda Straub

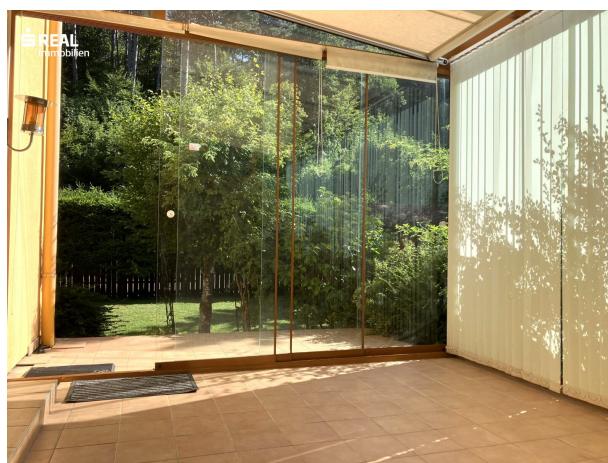
Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39



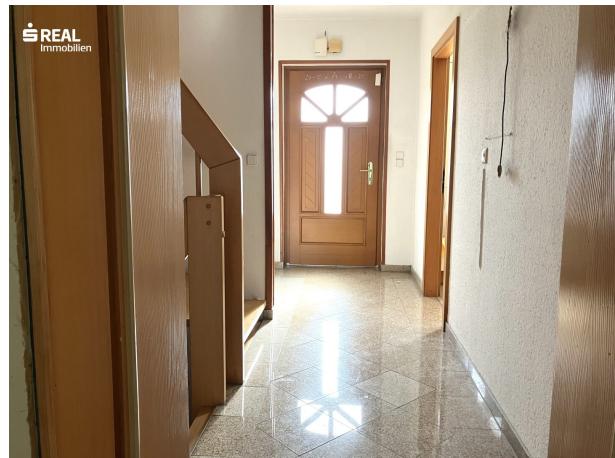
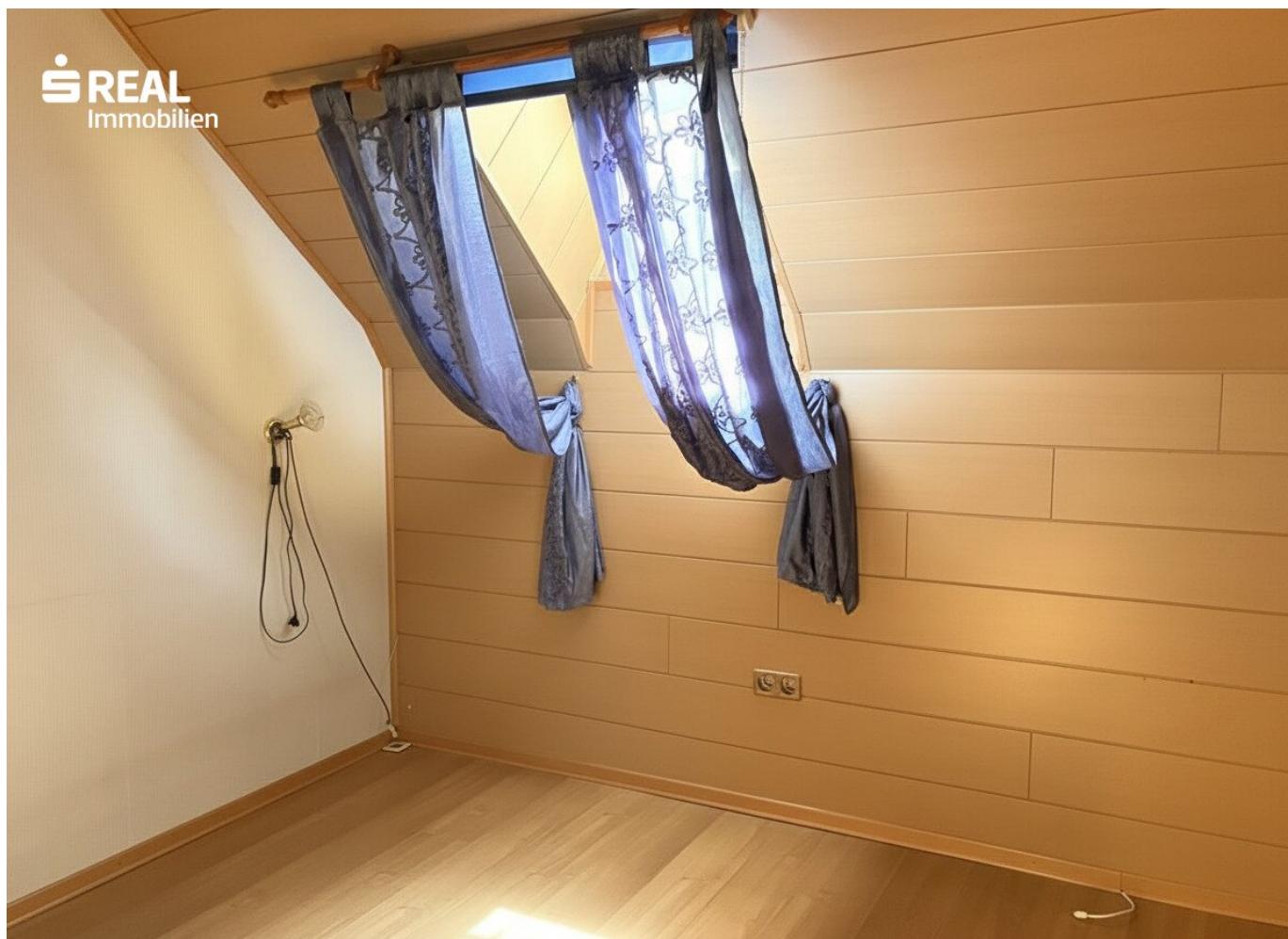
Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

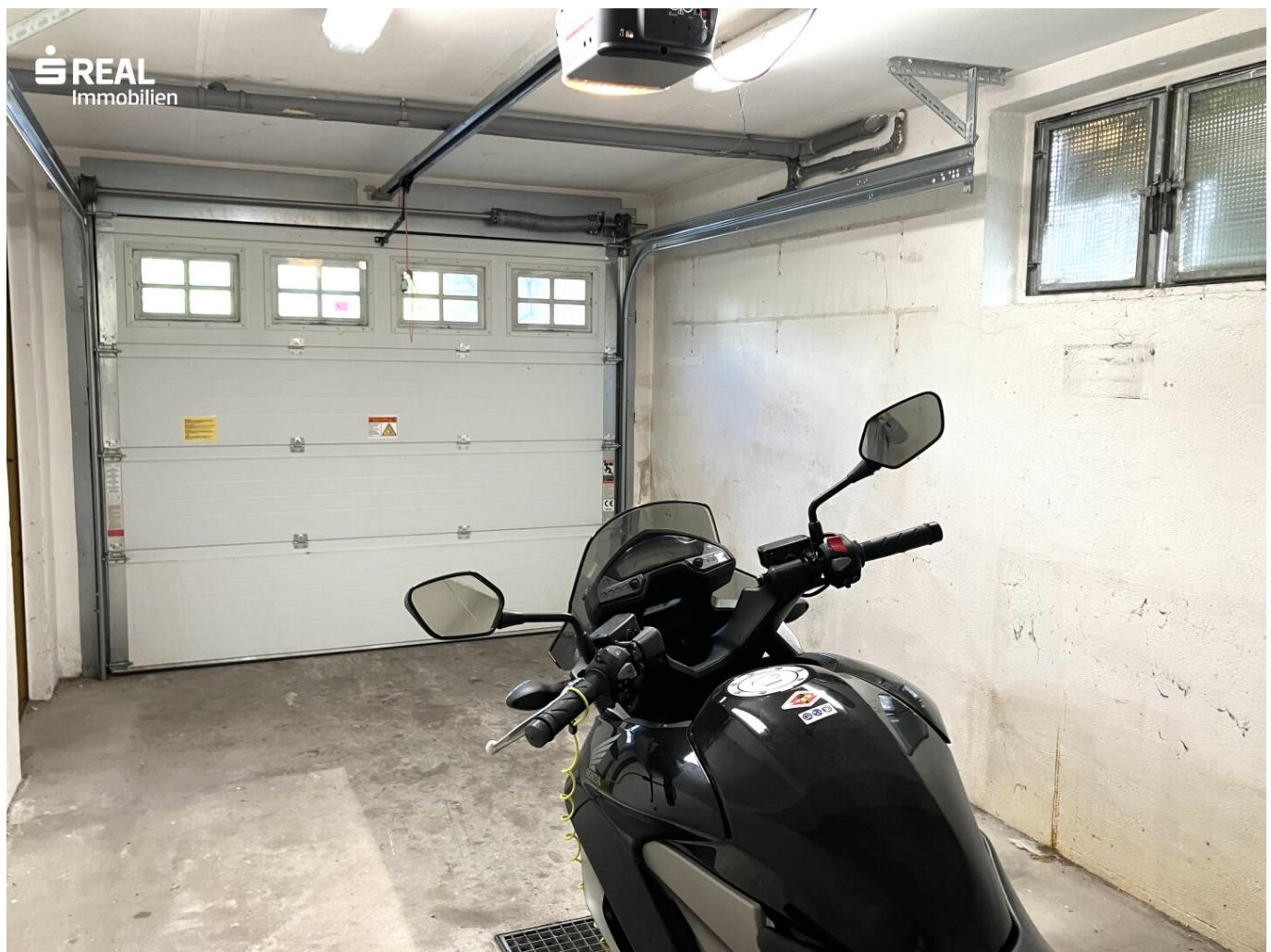






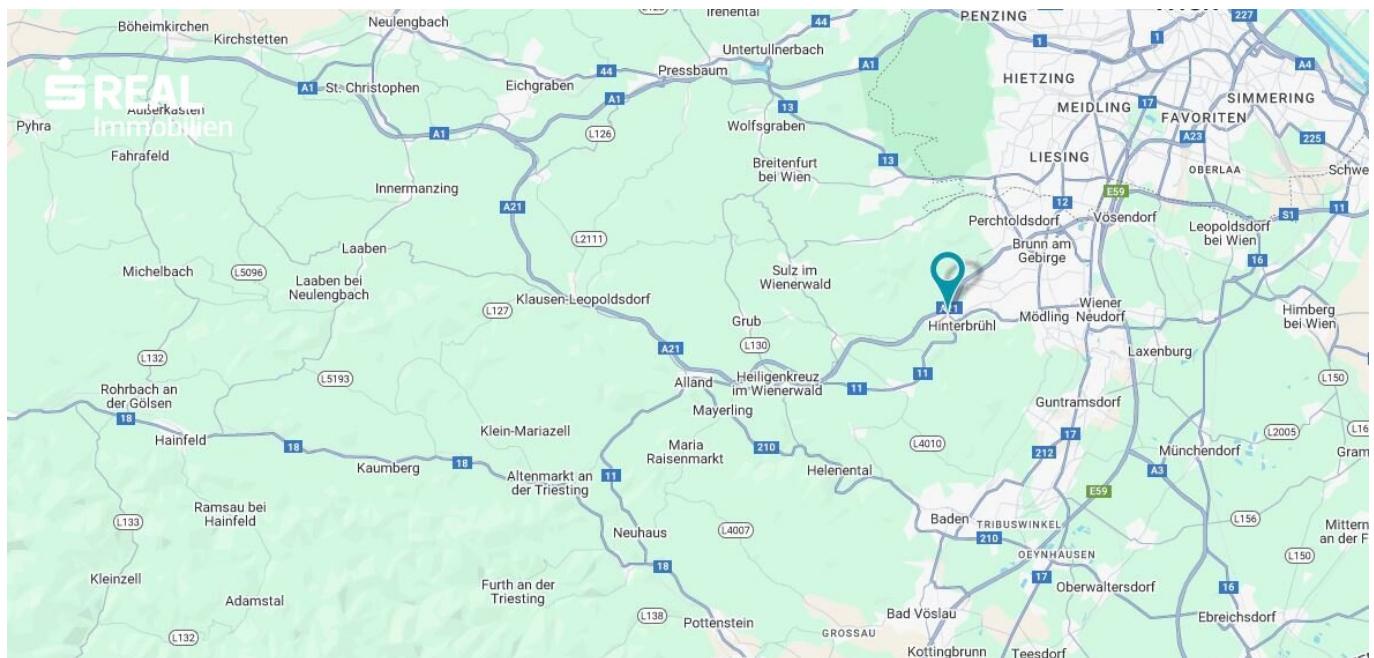


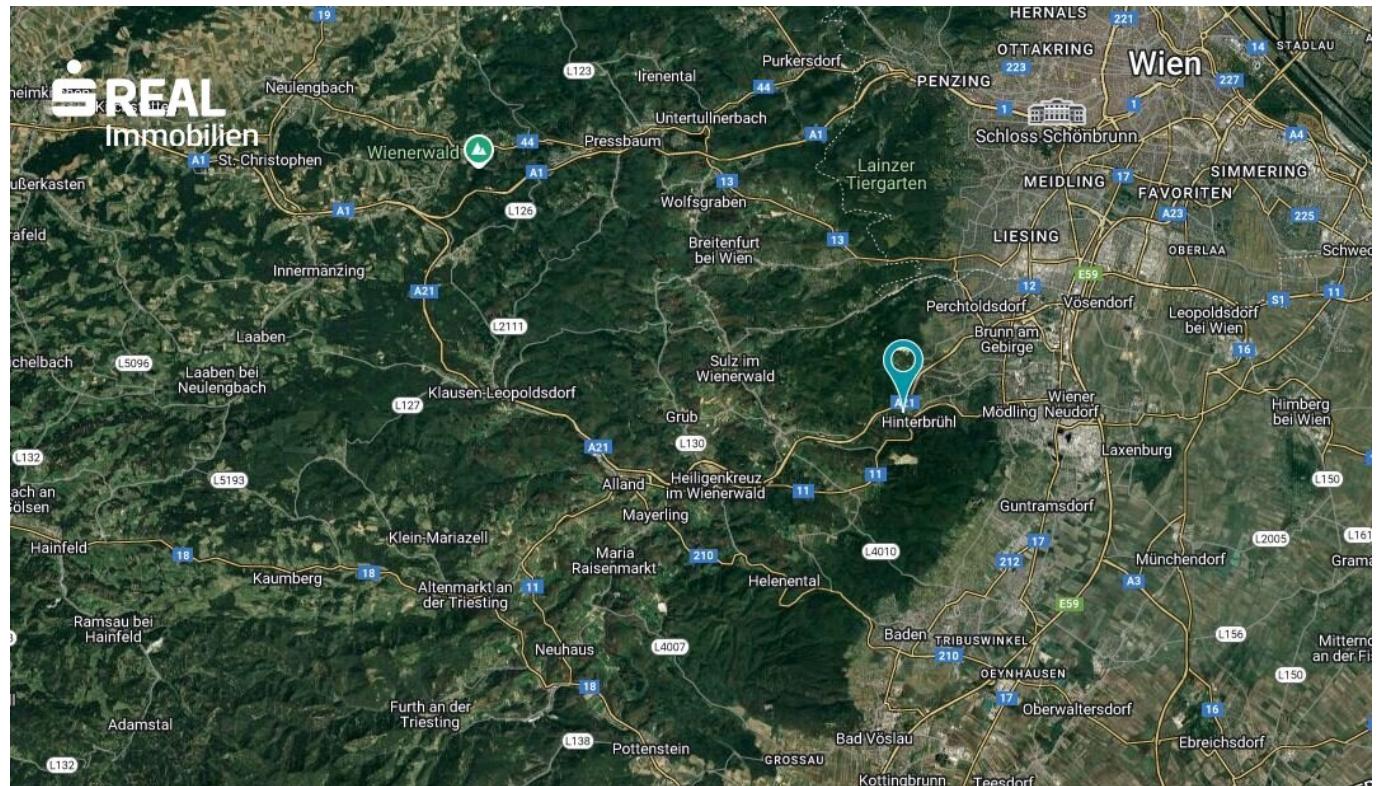


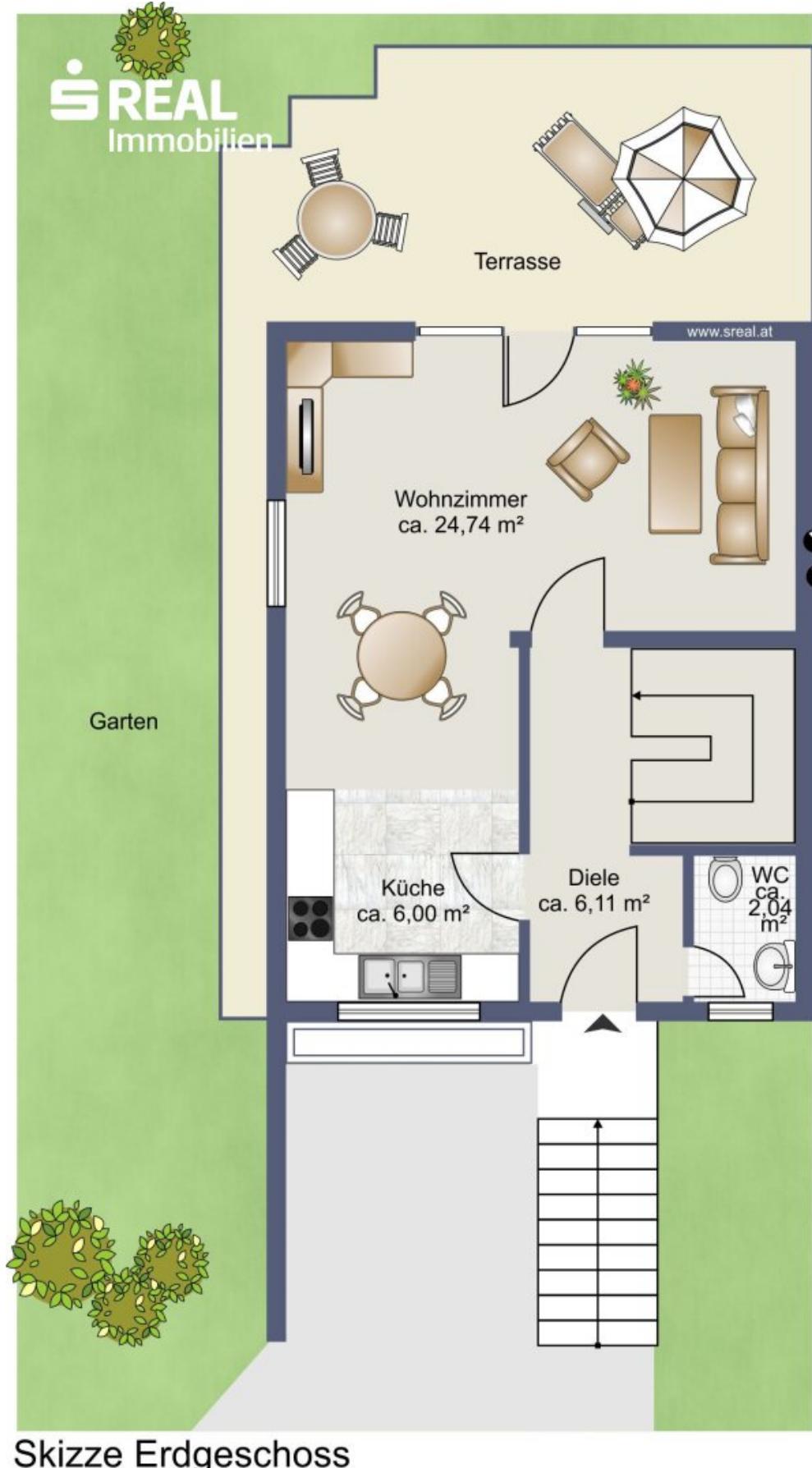


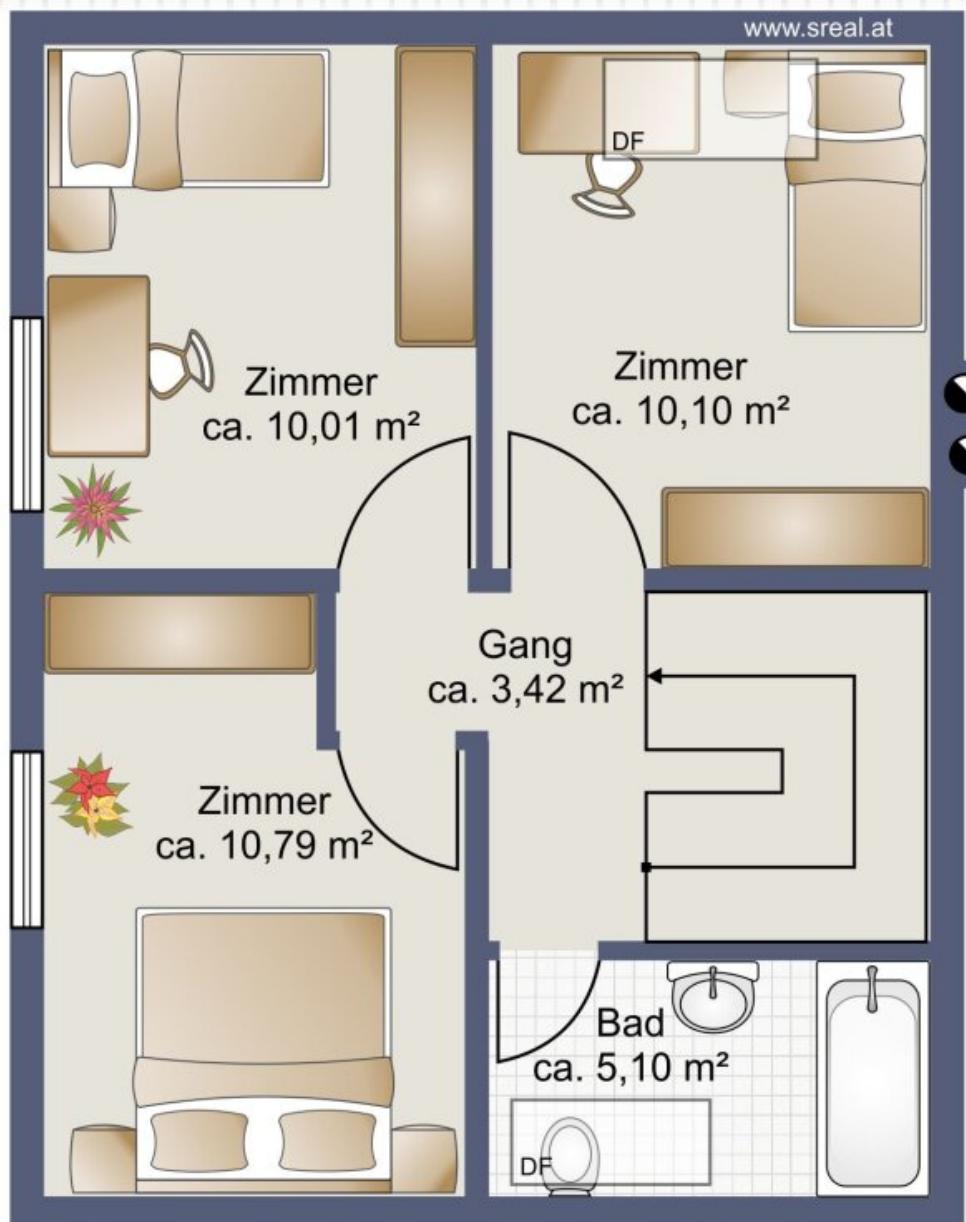
Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









Skizze Dachgeschoß



Skizze Kellergeschoß

Objektbeschreibung

Wohnen mit Gartenzauber - Doppelhaushälfte mit Charme & Extras

Das Herzstück der Immobilie ist der idyllisch angelegte Garten: liebevoll bepflanzt, mit einem wunderschönen **Kirschbaum**, einem einladenden **Pavillon** sowie einem praktischen **Gartenhäuschen** – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder kleine Gartenfeste.

Der Wohnbereich im Erdgeschoß mit offener Küche schafft eine gemütliche Atmosphäre - ideal für geselliges Beisammensein und entspanntes Wohnen-

Direkt vor dem gemütlichen Wohnzimmer liegt eine schöne Terrasse für schöne Sommerabende.

Im **Obergeschoss** erwarten Sie ein Badezimmer und drei gut geschnittene **Schlafzimmern**, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Der **Keller** und der **Dachboden** bieten reichlich Stauraum – ideal für Hobbys, Vorräte oder saisonale Dinge. Nach einer Renovierung entfalten diese Räumlichkeiten wieder ihr volles Potential!

Ein weiteres Highlight: Neben einer **Garage** steht Ihnen auch ein großzügiges **Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge** zur Verfügung – Komfort und Funktionalität perfekt vereint.

Mit einer Substanz aus dem Errichtungsjahr 1987 biete diese Immobilie die ideale Basis für eine **Renovierung** nach Ihren Vorstellungen!

Das gesamte Grundstück, auf dem sich beide Doppelhaushälften befinden, hat lt Grundbuch 996 m². Die zum Verkauf stehende Haushälfte ist mit einem Anteil von 121/262 am Gesamtgrundstück beteiligt. Daraus ergibt sich ein rechnerische Anteil von ca. 460m². Eine konkrete Vermessung des Grundstückes wurde bisher nicht vorgenommen.

Vielleicht ist dies genau das Zuhause, nach dem Sie gesucht haben - mitten im Grünen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <3.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <5.000m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <5.500m
Straßenbahn <7.000m
Autobahnanschluss <2.000m
U-Bahn <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN