

## 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 <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	22,64 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 90,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	227,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gunda Straub**

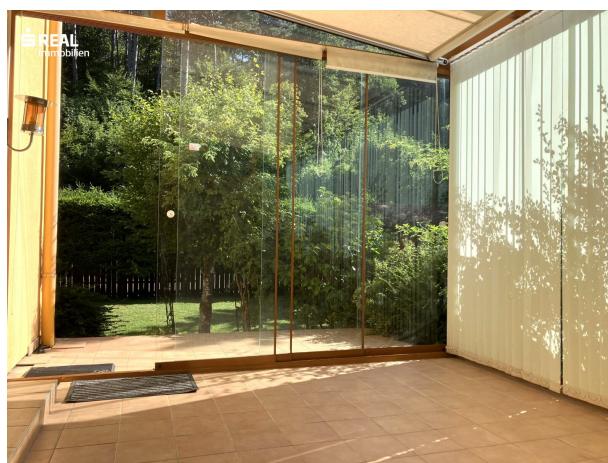
Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39



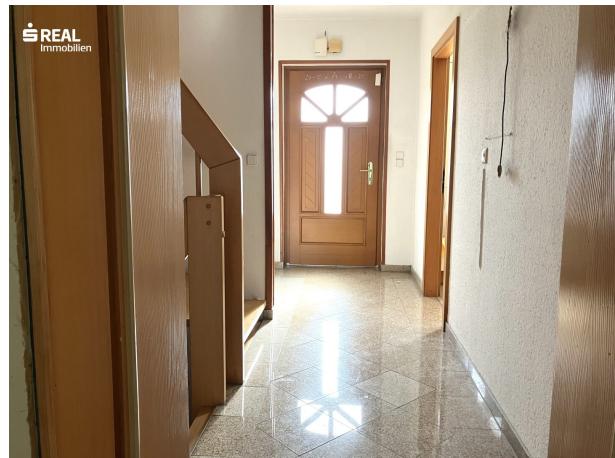
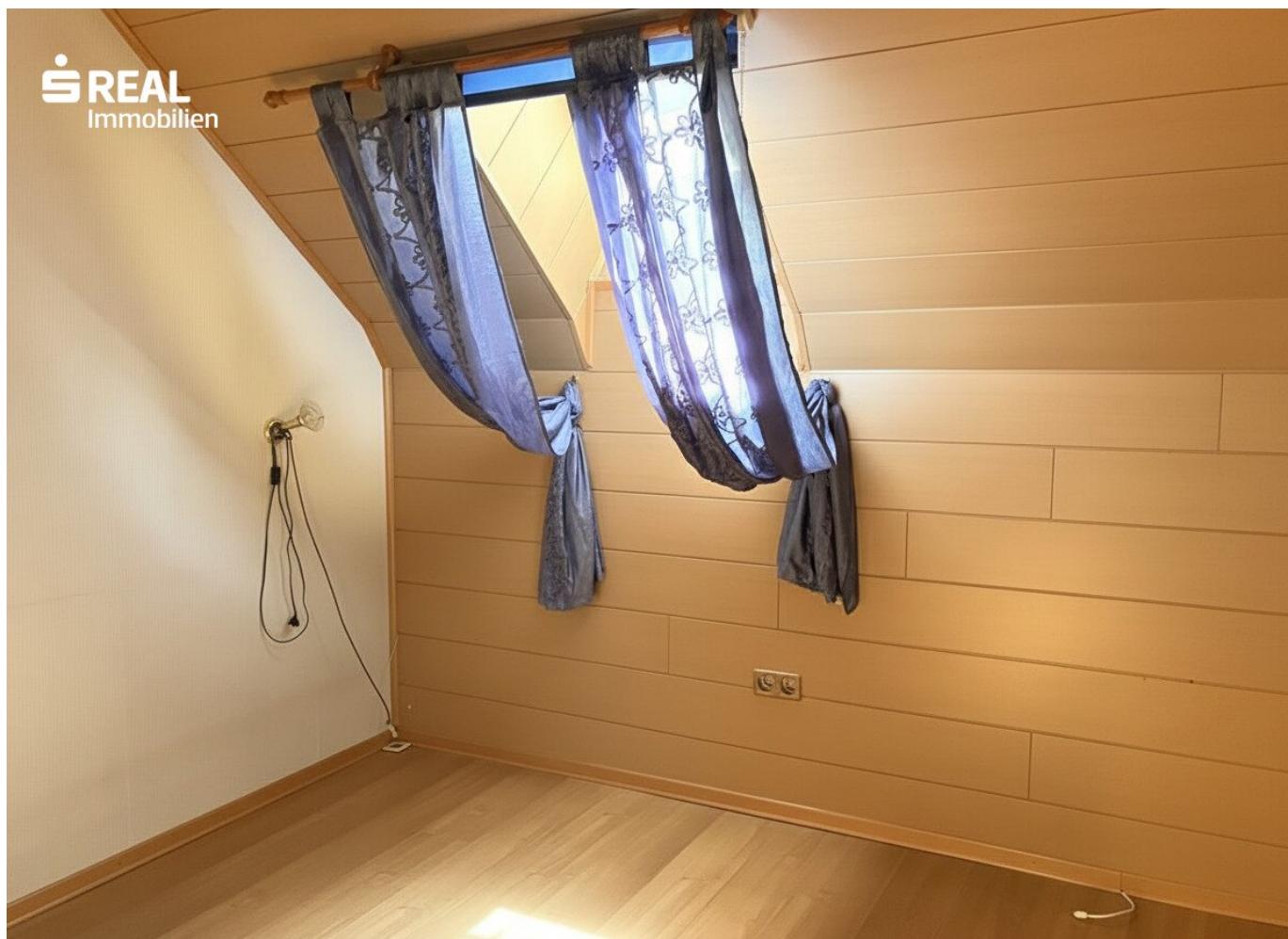
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

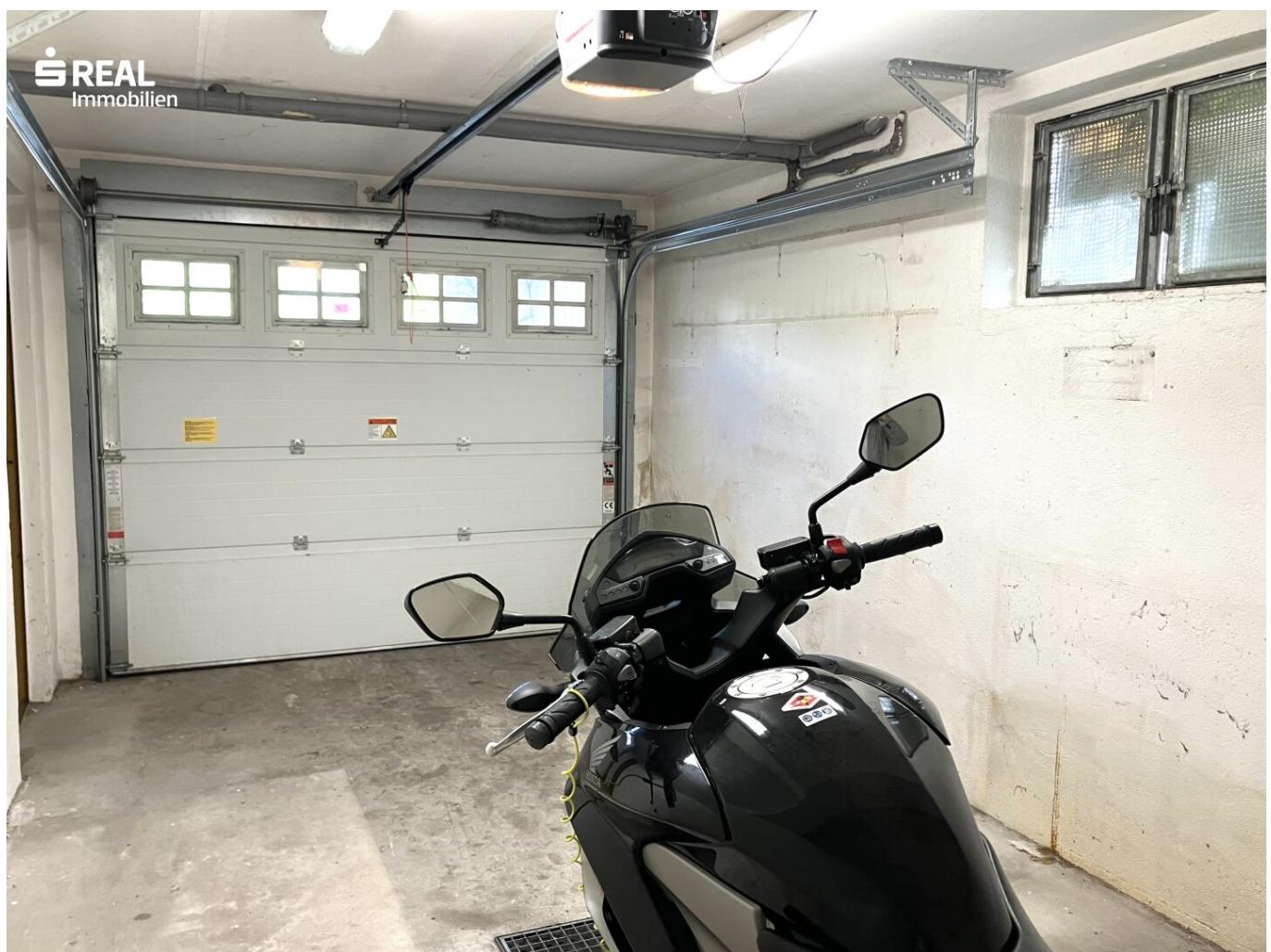






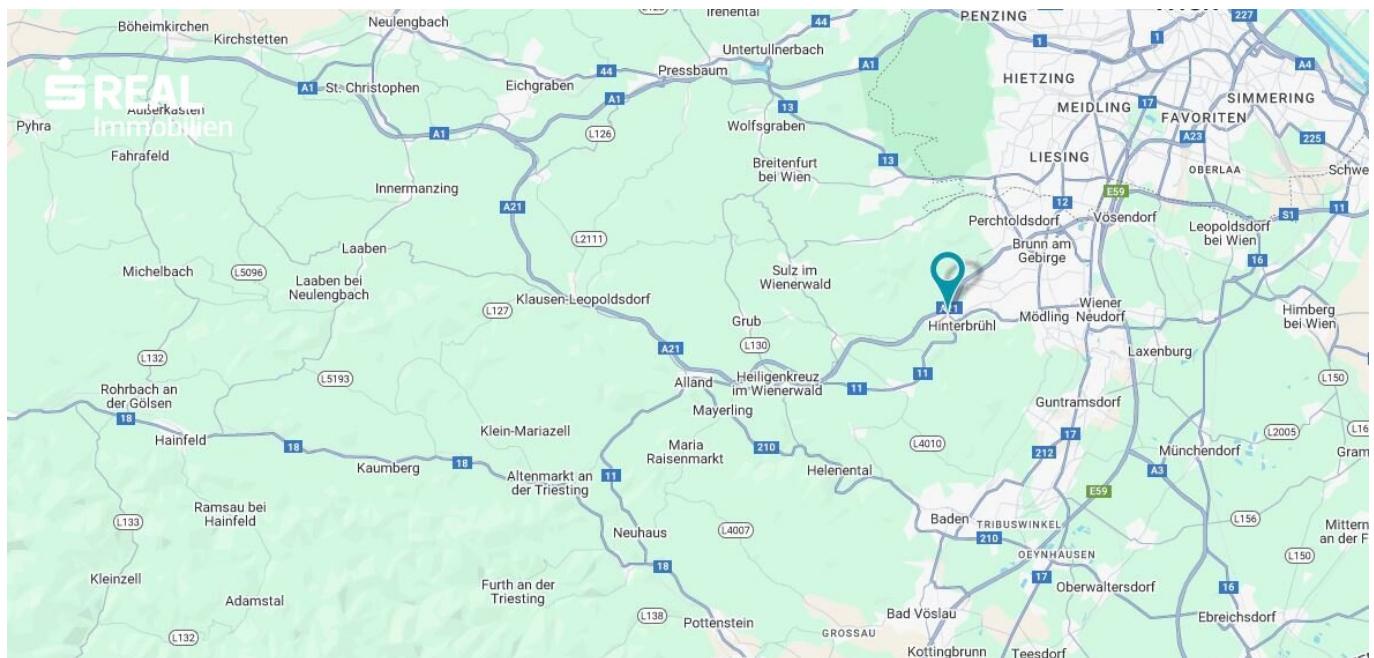


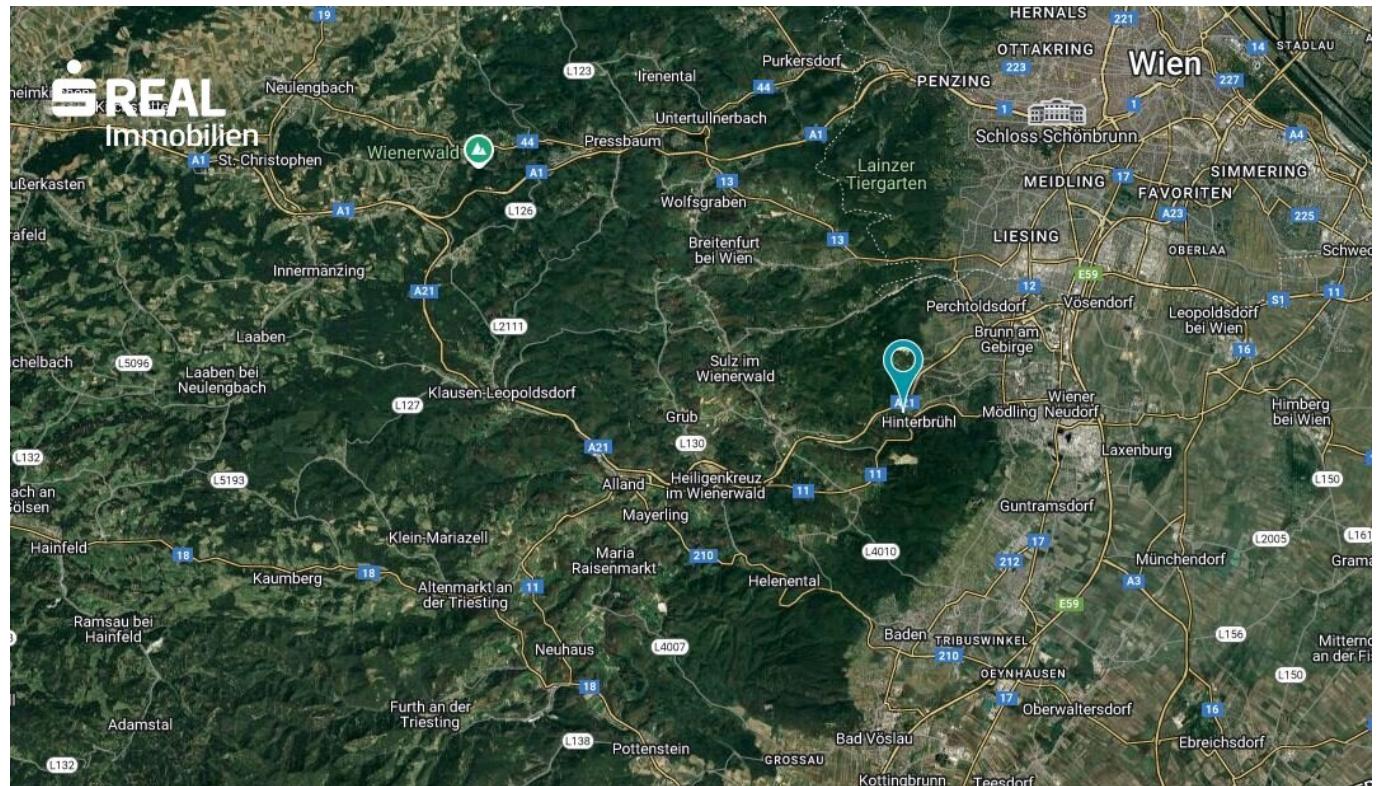


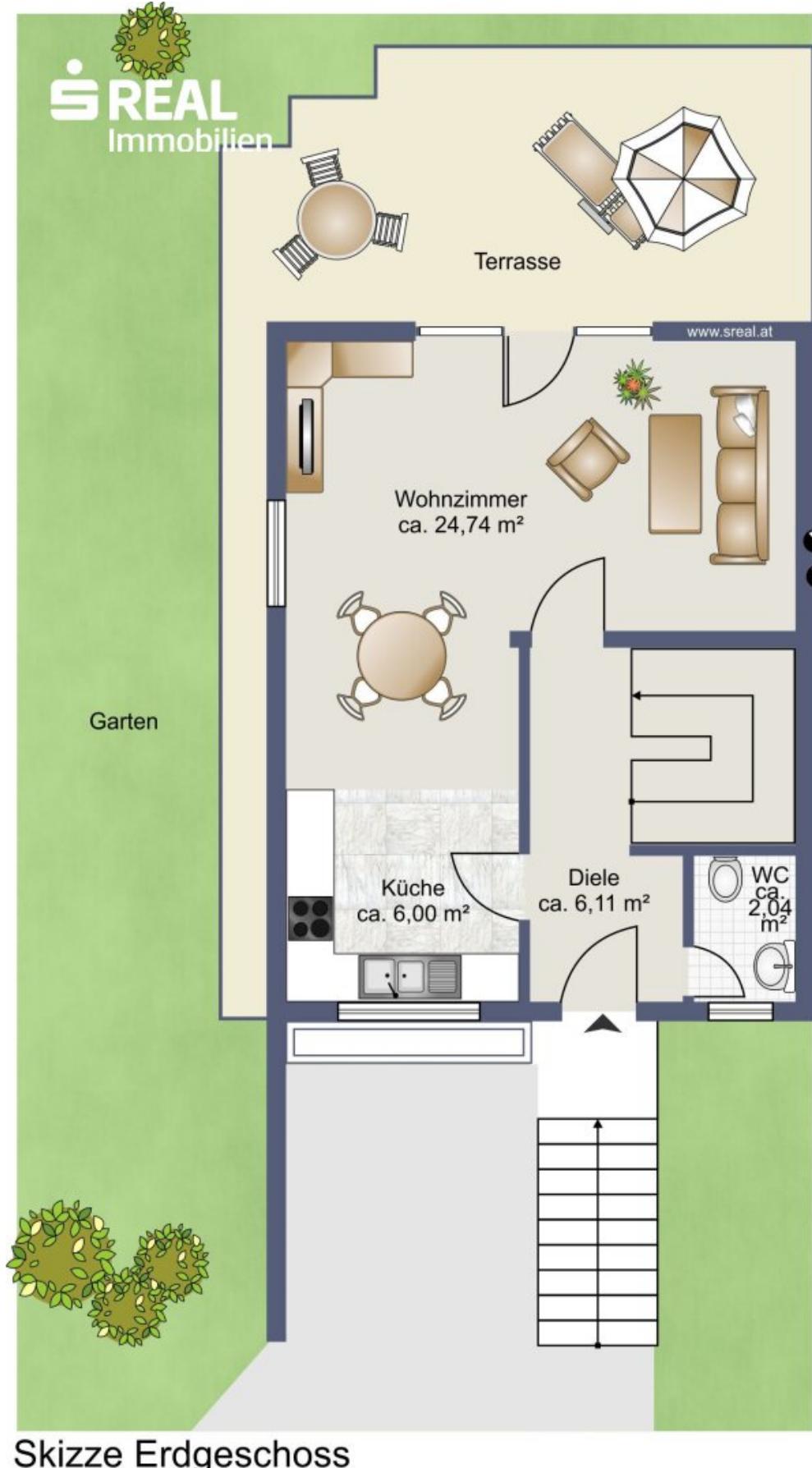


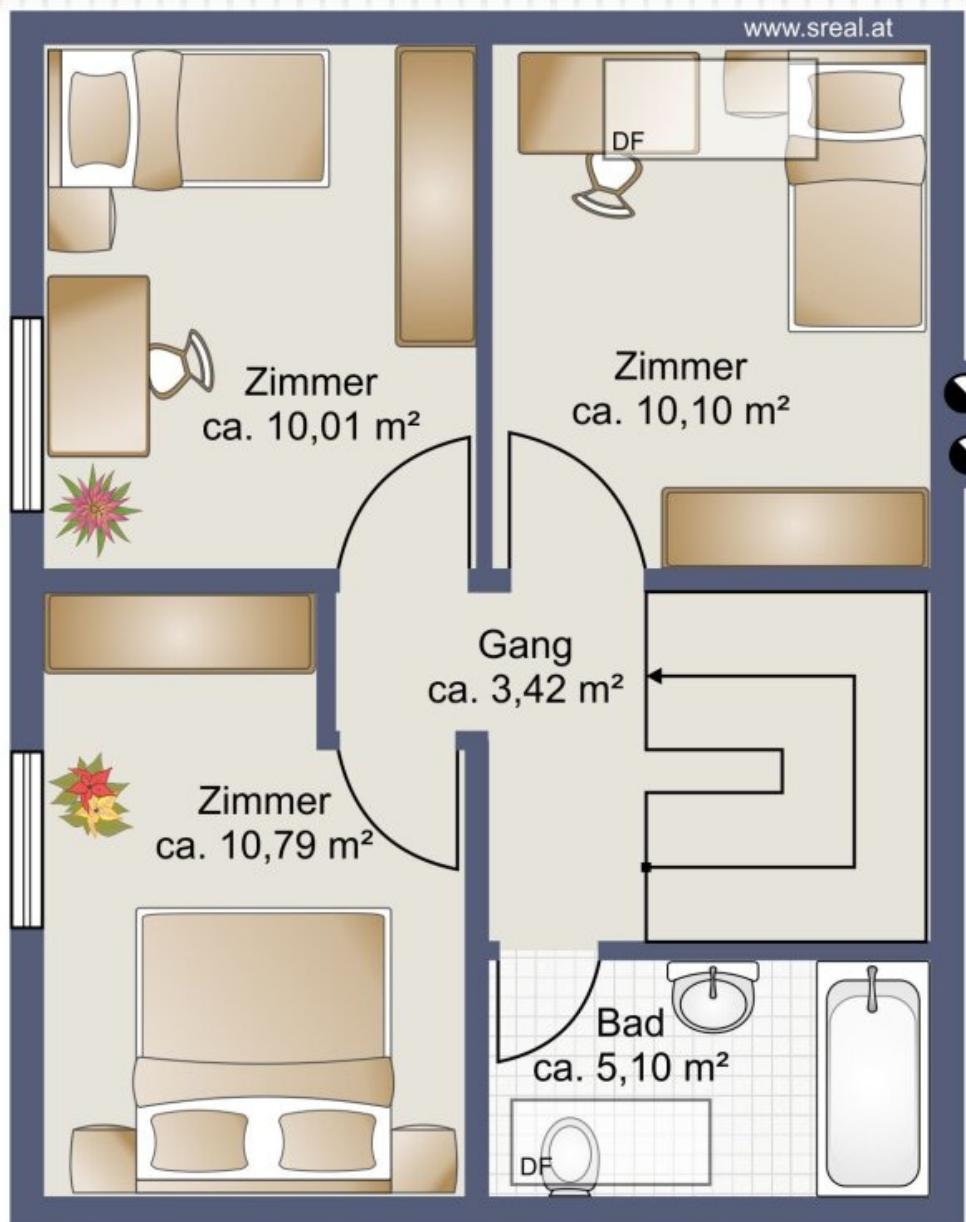
Mitglied des  
immobilienring.at

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 m<sup>2</sup>. Die zum Verkauf stehende Haushälfte ist mit einem Anteil von 121/262 am Gesamtgrundstück beteiligt. Daraus ergibt sich ein rechnerische Anteil von ca. 460m<sup>2</sup>. 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