

## **Hinterbrühl 3 Zimmer mit Garagenplatz**



**Objektnummer: 25052**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,93 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	70,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,20
<b>Gesamtmiete</b>	1.100,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	865,40 €
<b>Kaltmiete</b>	1.066,77 €
<b>Betriebskosten:</b>	201,37 €
<b>Heizkosten:</b>	11,90 €
<b>USt.:</b>	21,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Rauch**



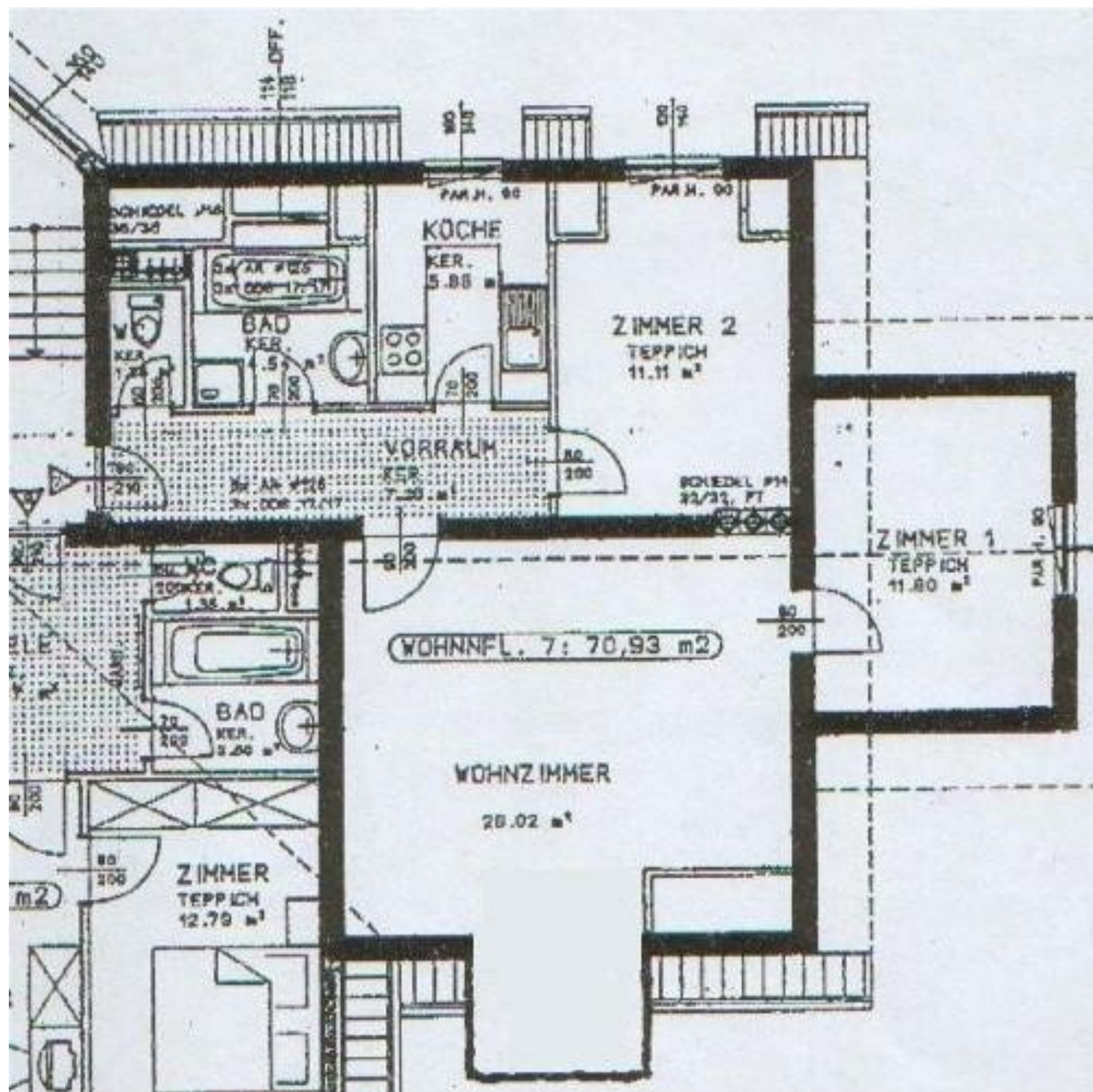












# Objektbeschreibung

## Ruhige Mietwohnung in der Marktgemeinde Hinterbrühl

Diese gepflegte Mietwohnung befindet sich in Ruhelage der Marktgemeinde Hinterbrühl. Sie liegt im **2. und letzten Stock (Dachgeschoss)** eines **Neubaus aus den 1990er Jahren** und bietet ein angenehmes Wohnklima in grüner Umgebung.

Die Wohnung verfügt über eine **moderne Einbauküche mit Geräten**, ein **großes Kellerabteil mit Stromanschluss** sowie einen **Tiefgaragenstellplatz**, der **bereits im Mietpreis enthalten** ist. Für Fahrräder steht selbstverständlich ein **Fahrradraum** zur Verfügung.

Die **Energiekosten für Heizung und Strom** sind **nicht im Mietzins enthalten** und direkt an die jeweiligen Versorgungsunternehmen zu bezahlen.

**Haustiere und Raucher sind nicht erwünscht.**

Für nähere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

? **Franz Rauch** unter **0699 / 1144 5580** gerne zur Verfügung.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Klinik <2.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.500m  
Universität <10.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap