

**Reihenhaus mit großem Garten // Garagenbox //  
Indoorpool // Sauna // TOP Lage!**



**Objektnummer: 6457/277**

**Eine Immobilie von Vizuite Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Gesamtfläche:</b>	118,30 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 154,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,32
<b>Gesamtmiete</b>	1.890,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.533,15 €
<b>Kaltmiete</b>	1.890,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	356,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Diego Vizuite

VIZUETE Immobilien GmbH  
Hauptstraße 3  
2371 Hinterbrühl

T 0660/7773377  
H +43 664 470 99 61

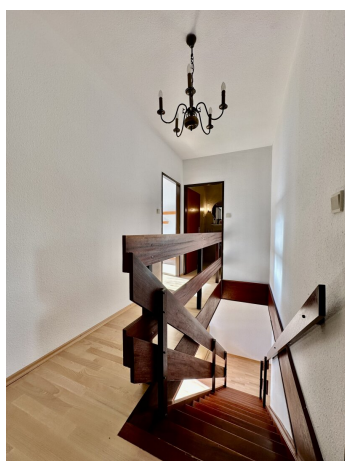
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







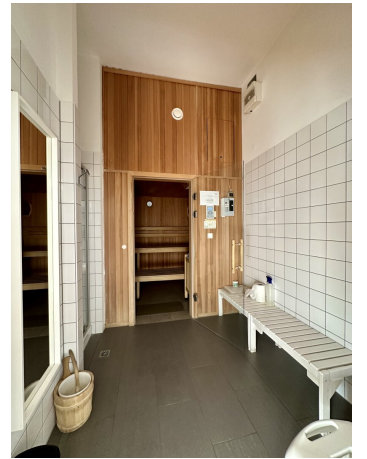


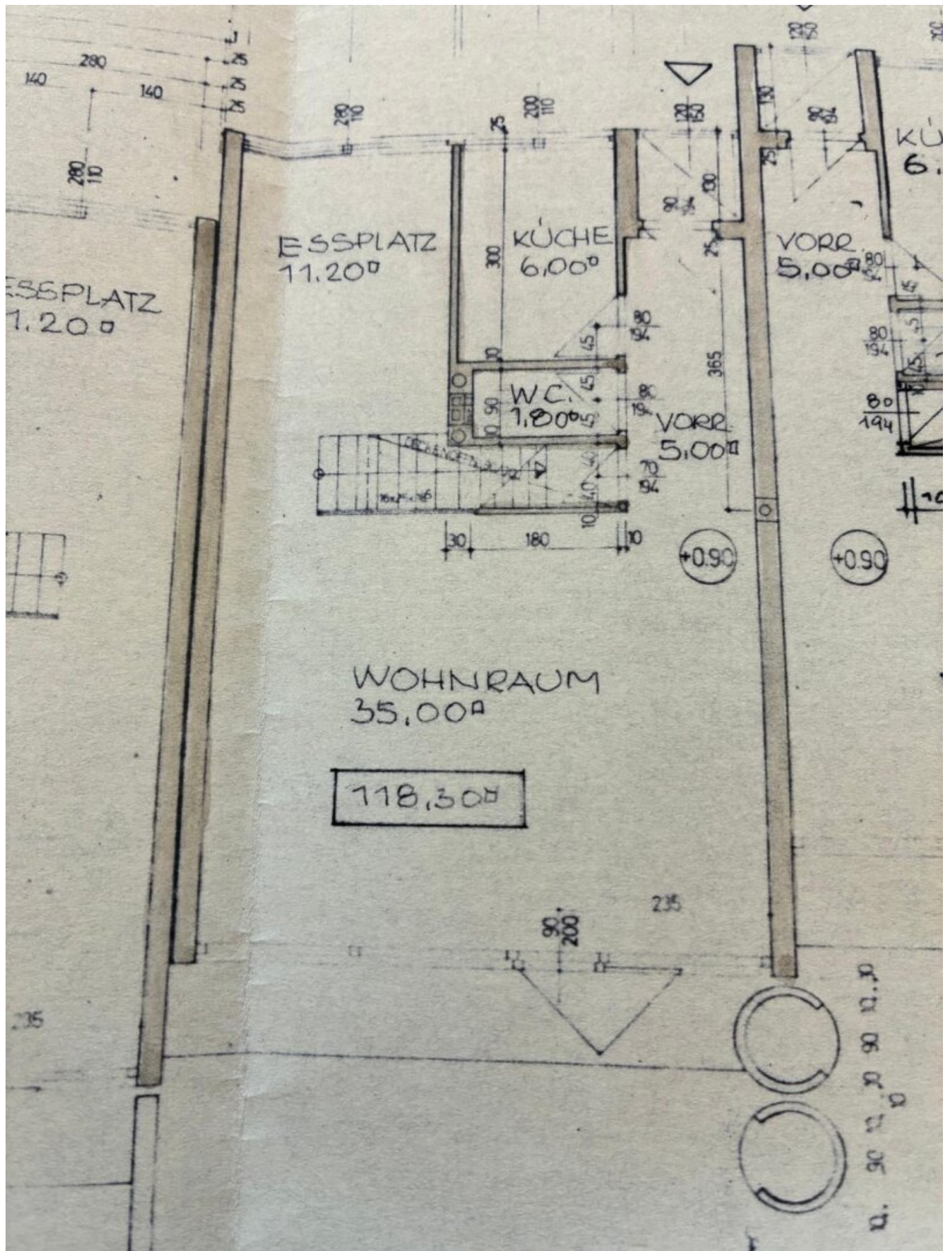


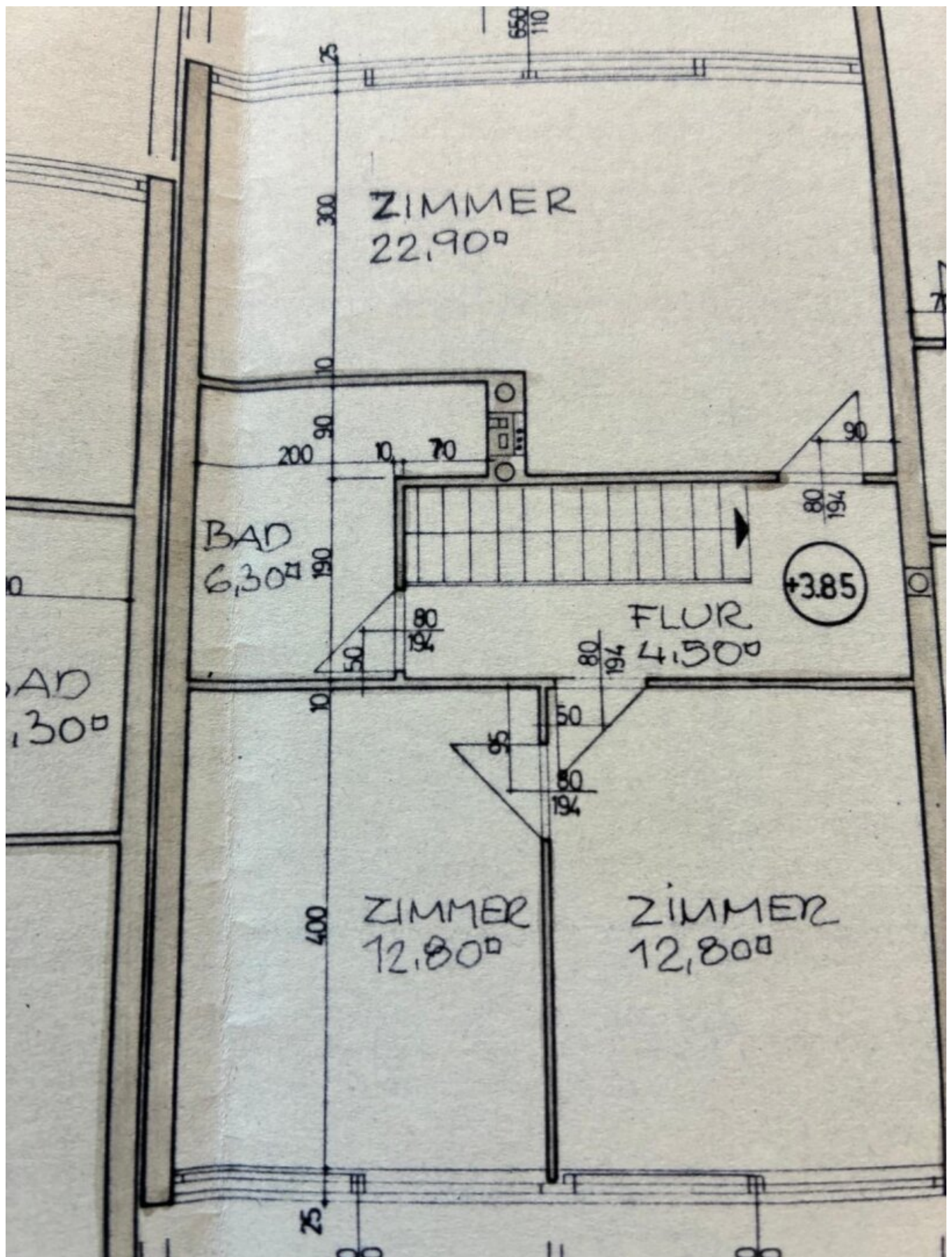


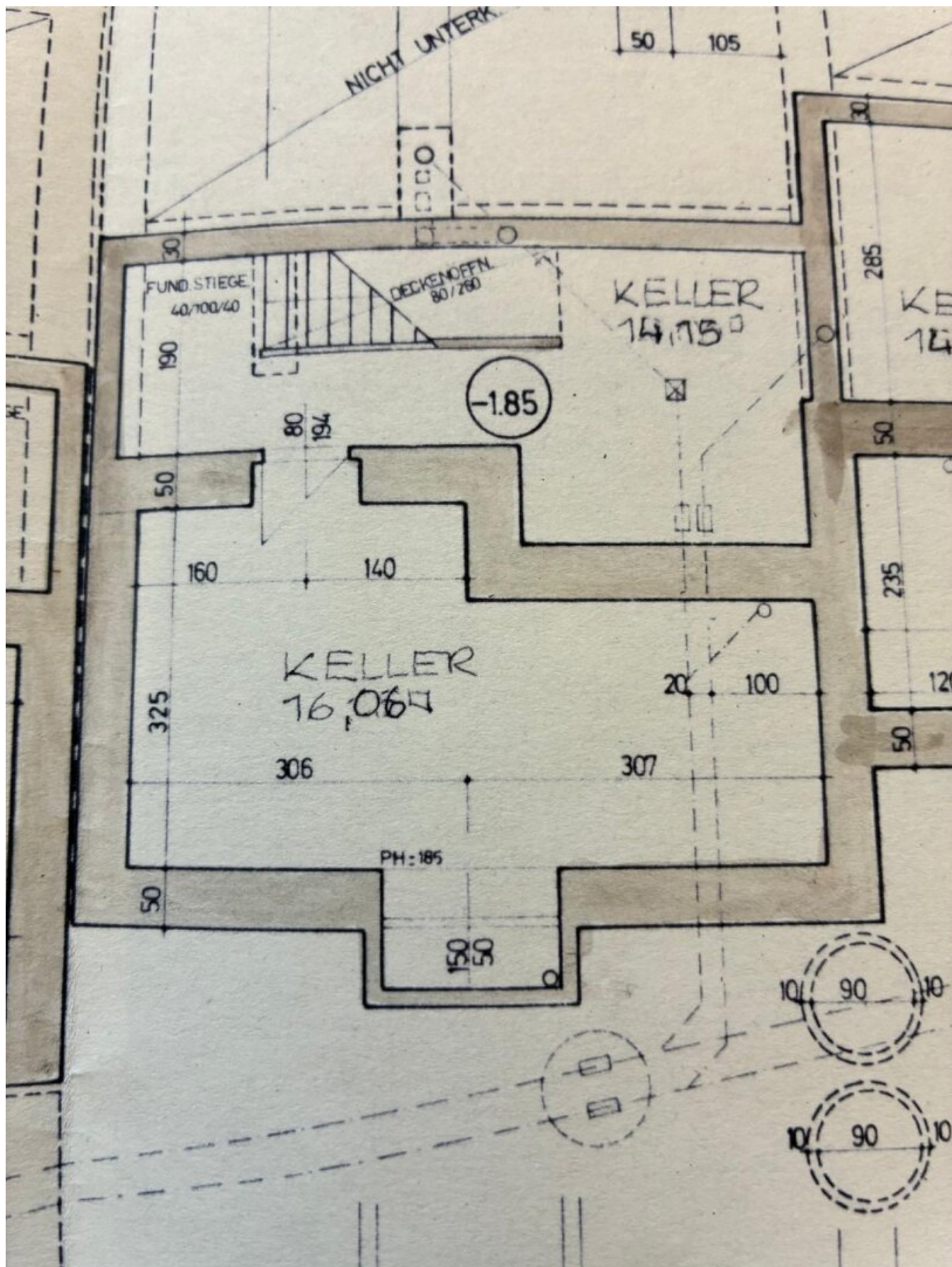












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Hinterbrühl, Niederösterreich! Dieses charmante **Reihenhaus** mit einer großzügigen Fläche von **118,30 m<sup>2</sup>** bietet Ihnen und Ihrer Familie den perfekten Rückzugsort, während Sie gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe haben.

Genießen Sie die großzügigen Wohnräume, die Ihnen viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob gemütliche Familienabende im Wohnzimmer, entspannte Stunden im **eigenen Garten mit 100m<sup>2</sup> Fläche** oder im gemeinschaftlich genutzten Indoorpool mit Sauna – hier ist für jeden etwas dabei.

Hinterbrühl ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern auch ein Ort, an dem Ihre Familie aufblühen kann. Die ruhige und grüne Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und lässt sich wunderbar mit alltäglichem Komfort verbinden.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Dieses Reihenhaus in Hinterbrühl ist der ideale Ort für alle, die Wert auf eine harmonische Wohnatmosphäre, gute Verkehrsanbindungen und eine freundliche Nachbarschaft legen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und Ihr neues Zuhause kennenzulernen!

Aufstellung BK-Kosten:

Kabel-TV netto: € 9,09 10% USt.: € 0,91 Brutto: € 10,00

BK-Garagen netto: € 16,25 20% USt.: € 3,25 Brutto: € 19,50

BK-Straßen netto: € 13,48 10% USt.: € 1,35 Brutto: € 14,83

BK-Freizeitzentrum netto: € 48,58 10% USt.: € 4,86 Brutto: € 53,44

BK-Reihenhäuser netto: € 20,46 10% USt.: € 2,05 Brutto: € 22,51

Aufzug netto: € 5,65 10% USt.: € 0,57 Brutto: € 6,22

Betriebskosten netto: € 209,41 10% USt.: € 20,94 Brutto: € 230,35

**GESAMTSUMME netto: € 322,92 USt.: € 33,93 Brutto: € 356,85**

Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

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 <3.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <7.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap