

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



**Objektnummer: 6457/277**

**Eine Immobilie von Vizuete 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 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 154,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 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 Vizuete

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.





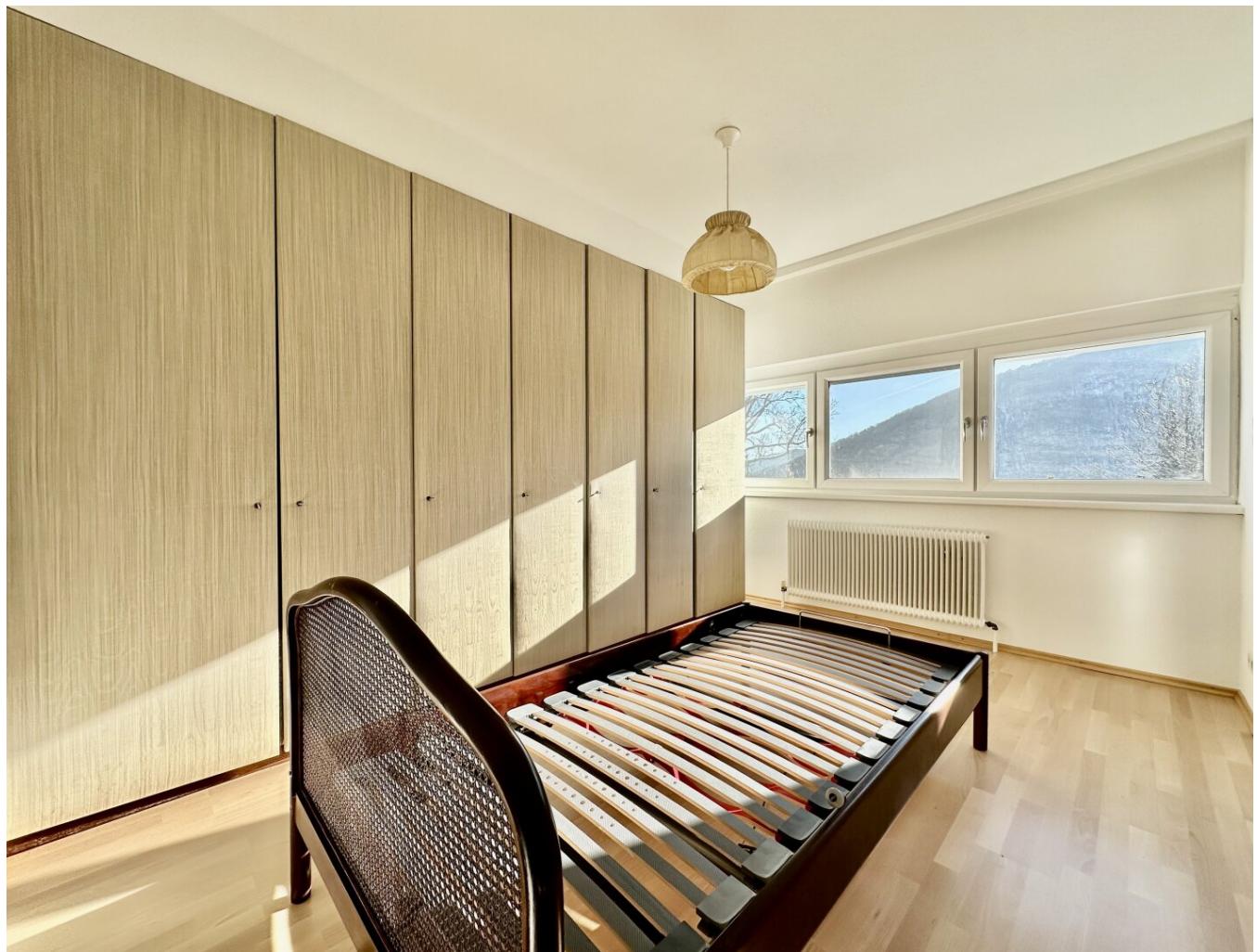




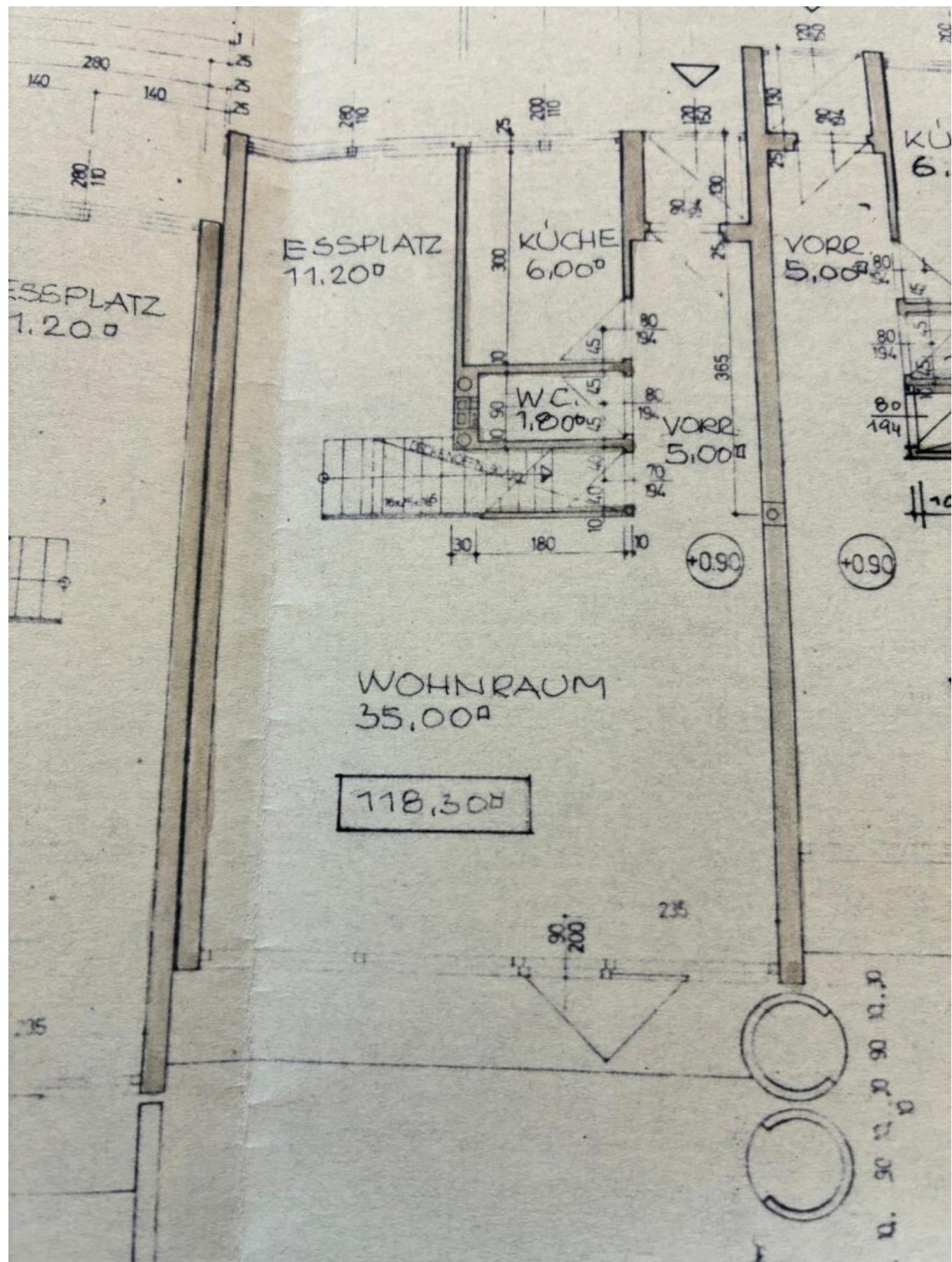


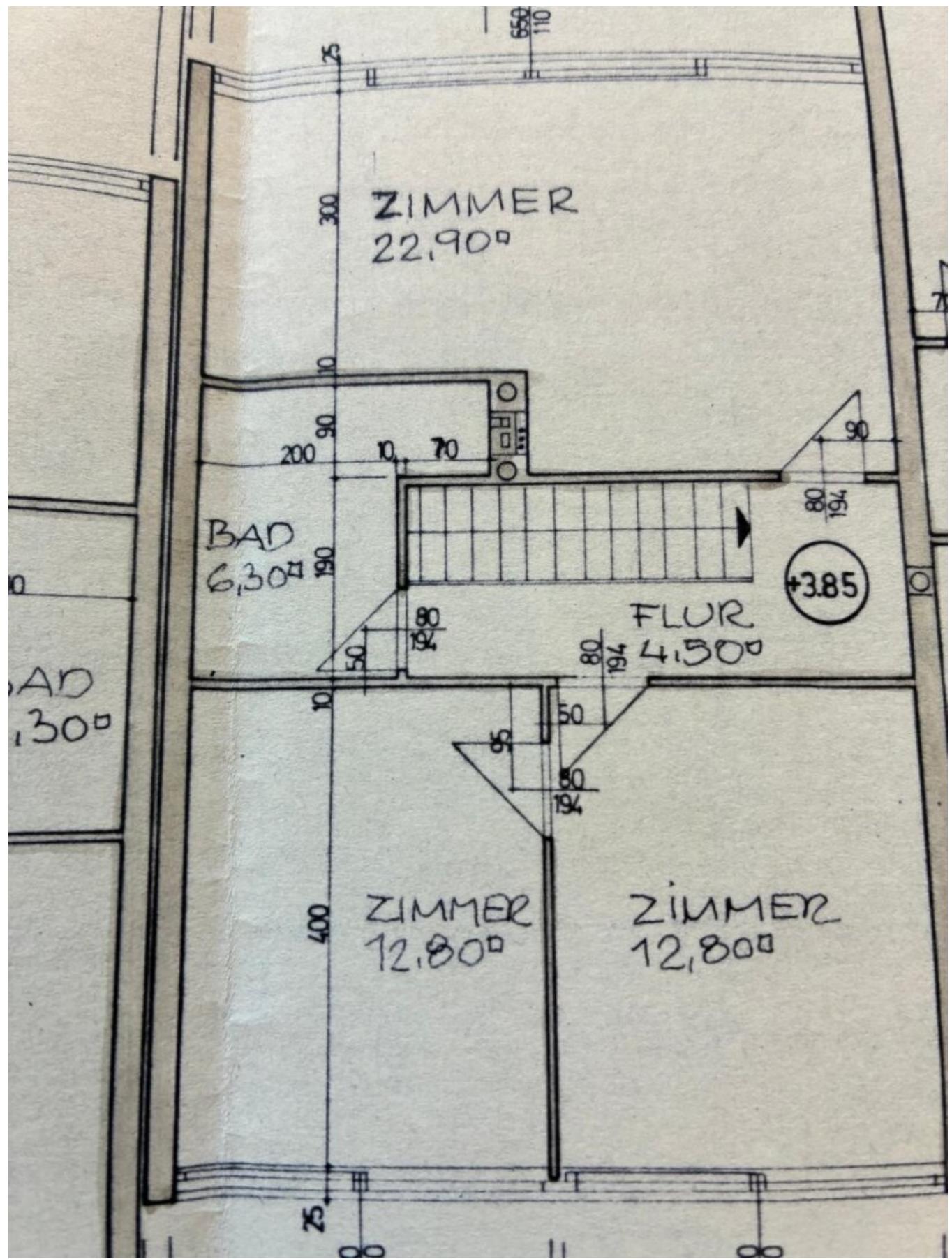


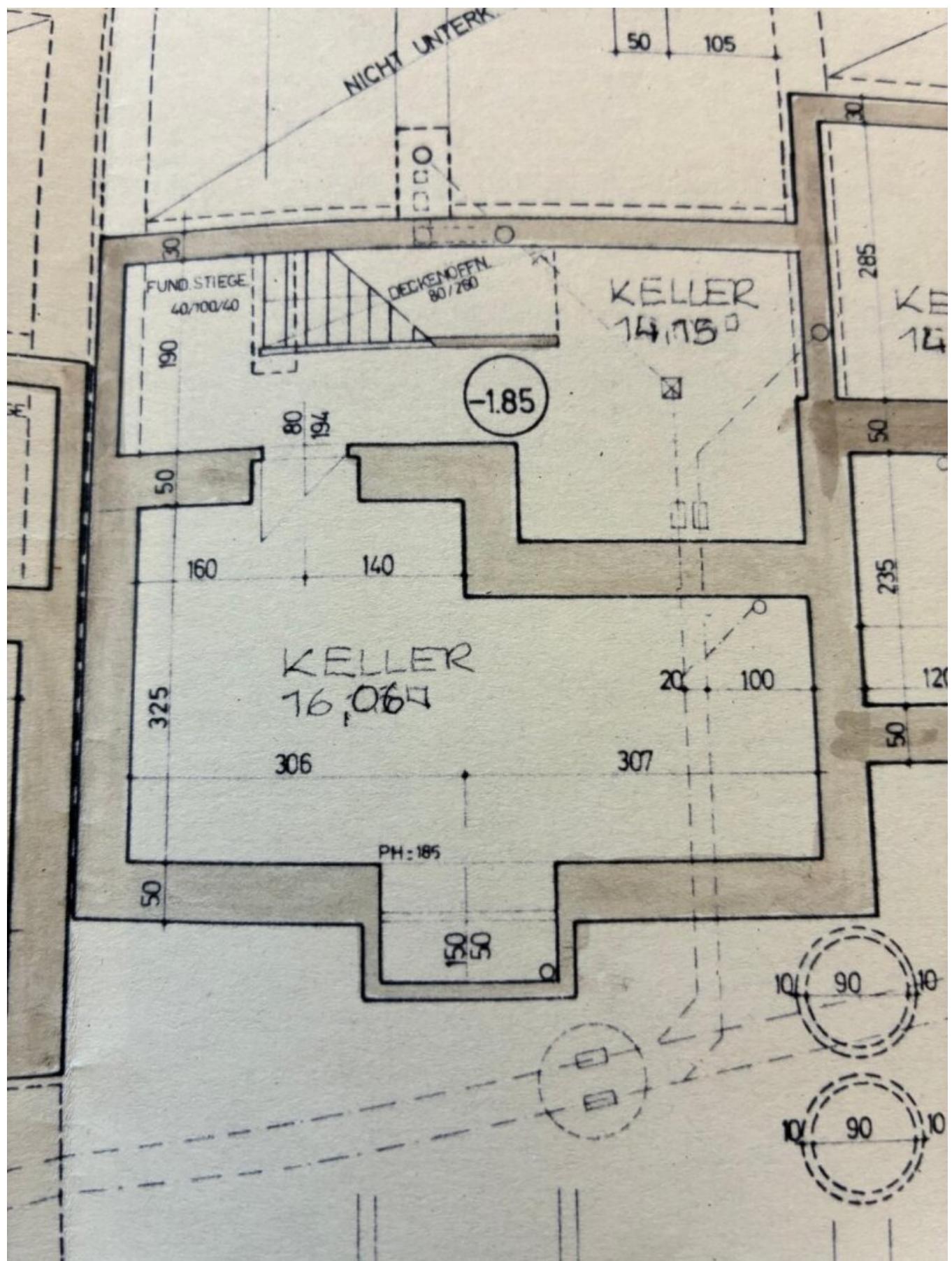












## Objektbeschreibung

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 Doppelmauers – 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