

Bürgerliche Eleganz: ruhig, hochwertig, Aussicht- Miete mit Perspektive



Objektnummer: 4356/373

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

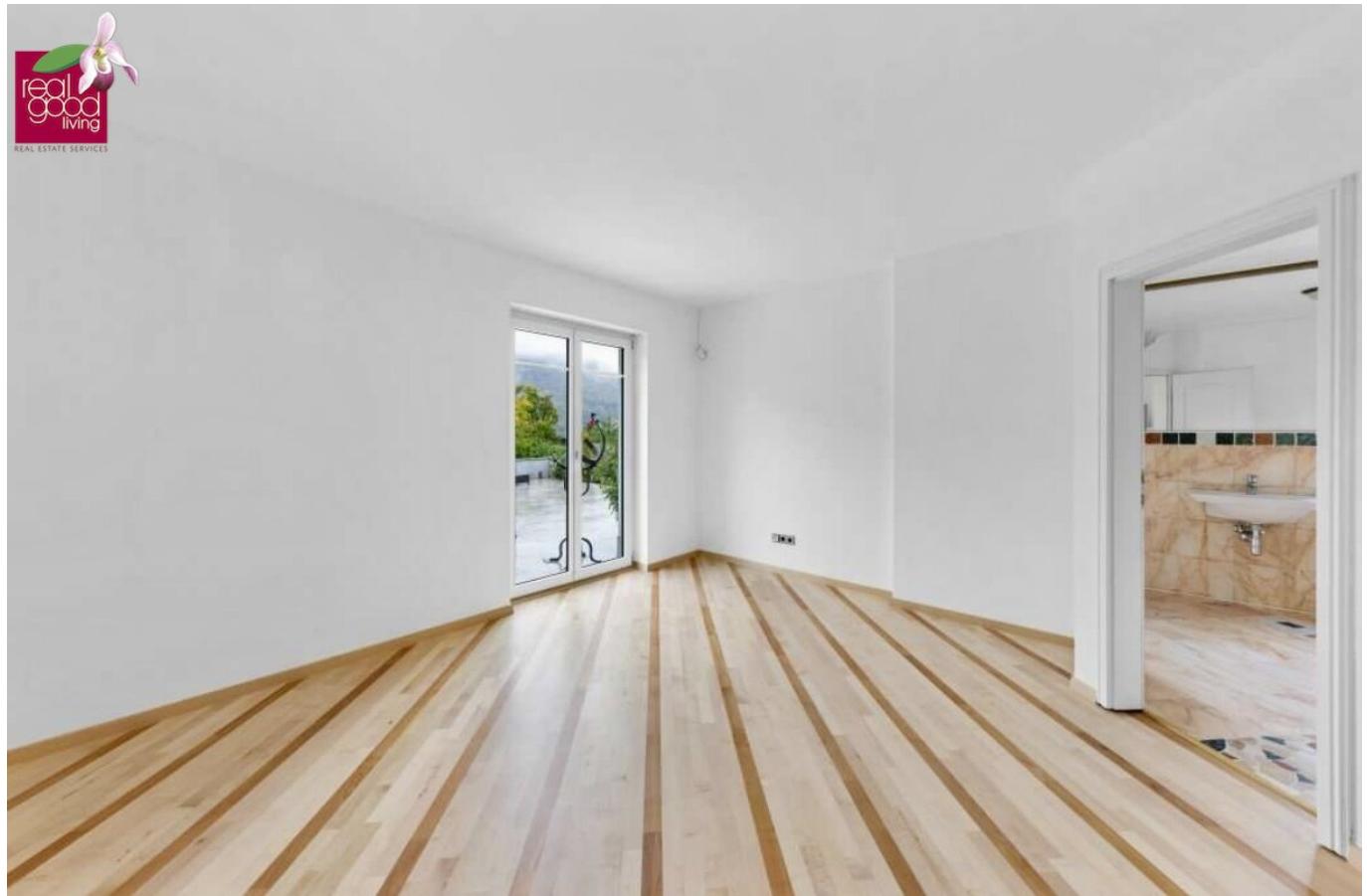
Zahlen, Daten, Fakten

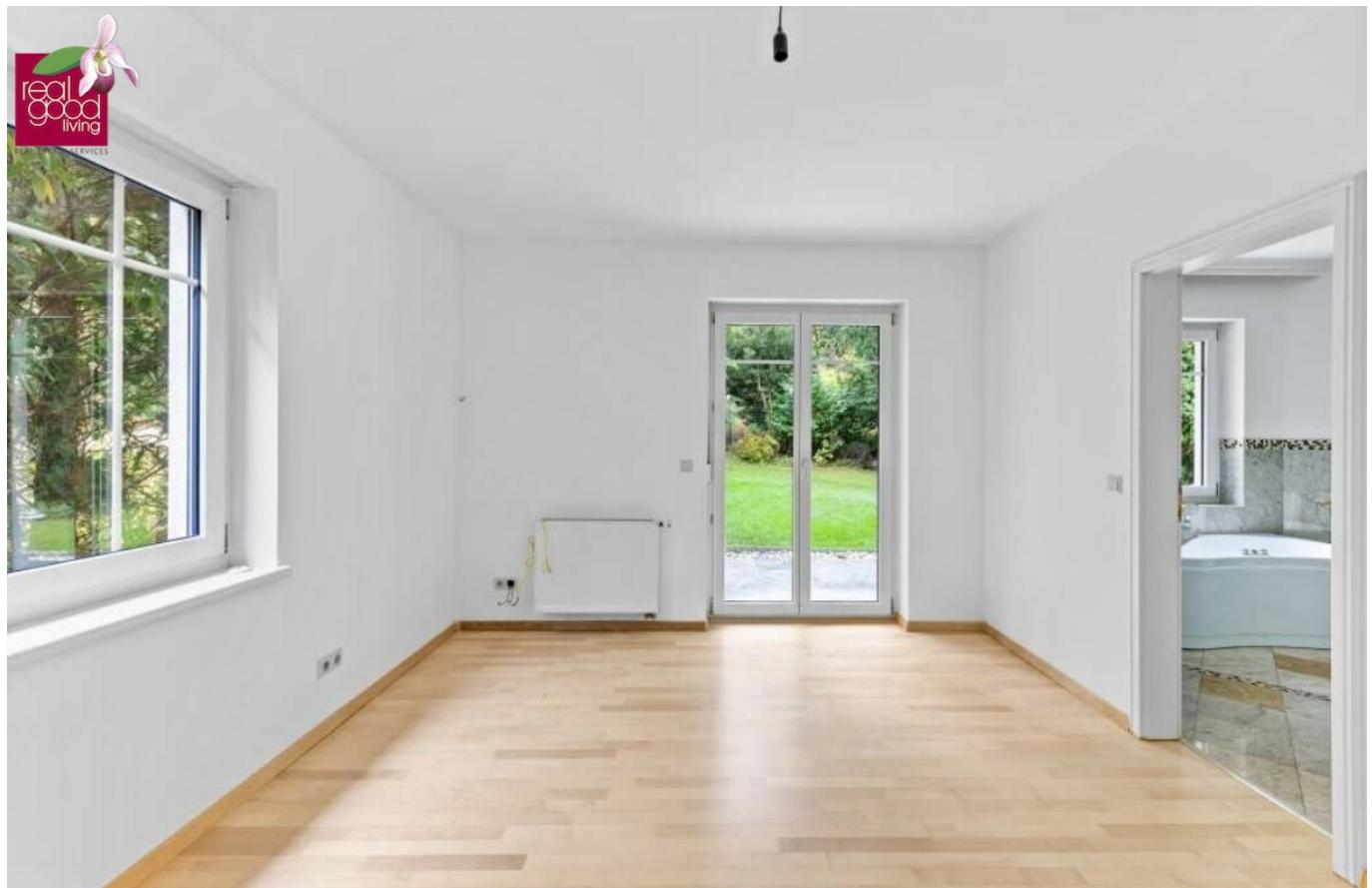
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2000
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	429,00 m ²
Nutzfläche:	492,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	800,00 m ²
Keller:	11,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	1.800.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.658,54 €
Betriebskosten:	320,00 €
Heizkosten:	500,00 €
Provisionsangabe:	

64.800,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





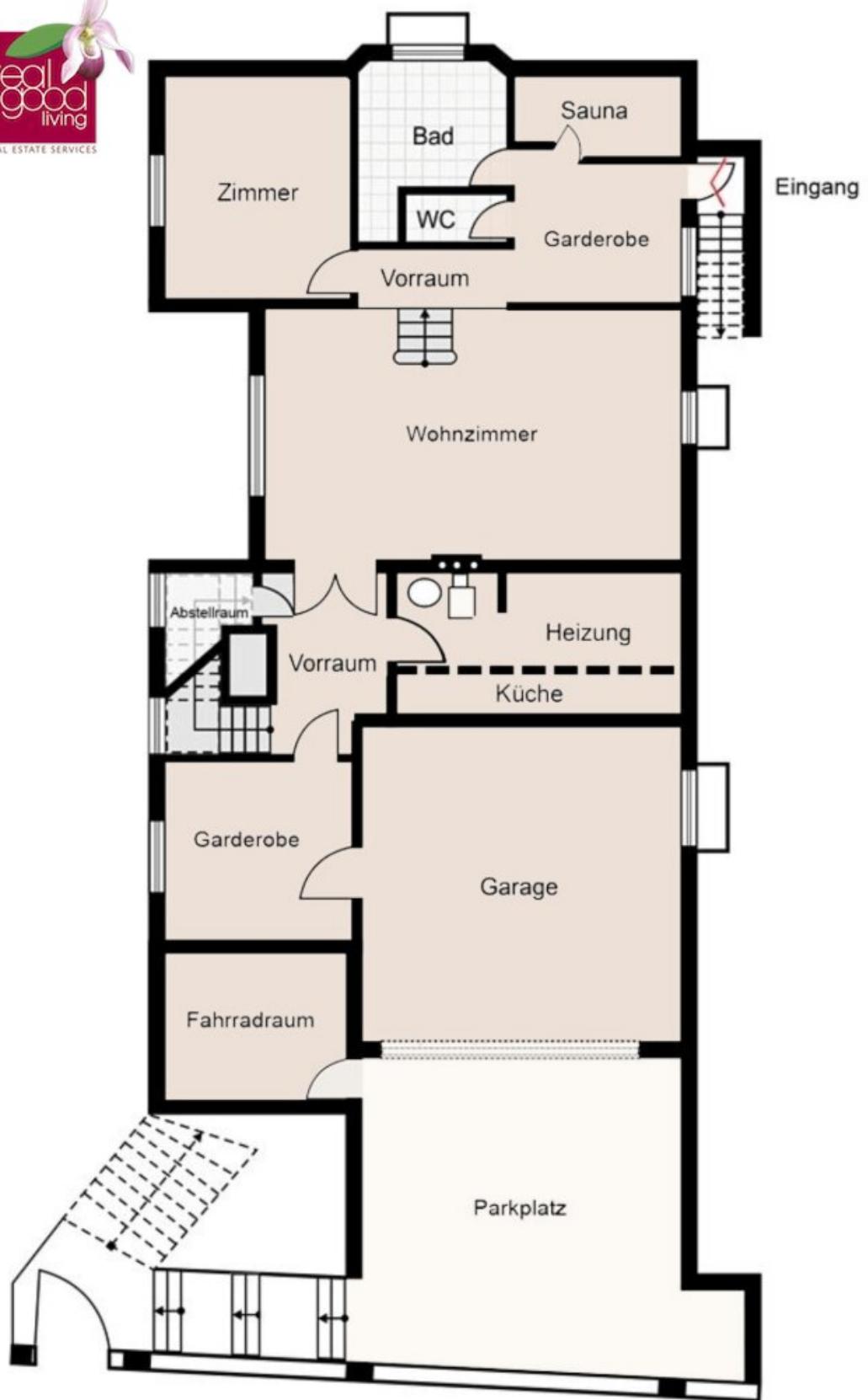




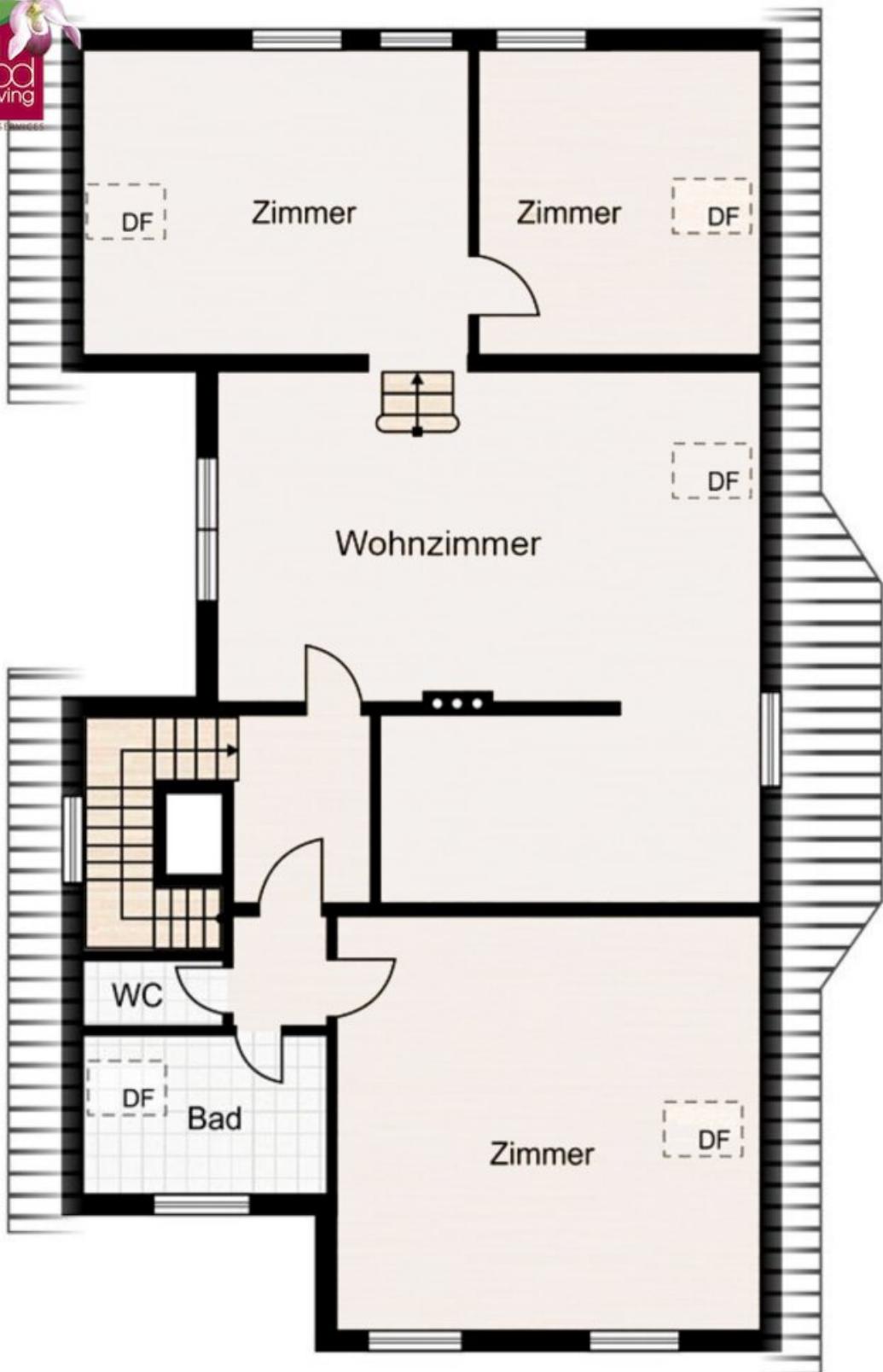












Objektbeschreibung

Warum dieses Haus?

- **Bürgerliches, sicheres Wohnen** in ruhiger Bestlage, Anrainerstraße am Rand des Parks Burglichtesteins
- **Großzügige, flexible Raumaufteilung** auf drei Ebenen – jede Ebene mit Wohnbereich und Küche/Küchenanschluss – ideal für Familie, Arbeiten oder Gäste
- **Mediterranes Flair** auf Südwesthang mit altem Baumbestand und moderner Ausstattung
- **Privatsphäre, Licht und Aussicht** vereint in einem Haus
- **Zusätzliche Highlights:** Doppelgarage mit Starkstrom, Werkstatt, Wasser-Entkalkungssystem mit Mantelgarderobe und Zugang zu weiteren Räumen
- **Vielseitige Nutzung:** Anlegerwohnung, Mehrgenerationenwohnen oder Kombination von Arbeit und Wohnen

Mietkauf – flexible Eigentumsoption

- Fixpreis: **€ 1.800.000,-**
- **€ 200.000,- Angeld bei Vertragsunterzeichnung** (nicht rückerstattbar)
- **€ 1.250.000,- bis 25.06.2026**
- **€ 350.000,- bis 30.06.2027**

Ab Vertragsunterzeichnung trägt der Käufer alle Betriebs- und Instandhaltungskosten

Maklerprovision: 3 % zzgl. USt vom jeweiligen Teilzahlungsbetrag, wird **für jede Zahlung separat** verrechnet

Sofortige Sicherung, volle Nutzung ab Vertragsstart, Zeit für Finanzierung.

Für alle Fragen oder zur Vereinbarung einer privaten Besichtigung steht Ihnen

DI Ljupka Zanoni gerne persönlich zur Verfügung.

? +43 664 103 6005

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernung

Gesundheit

Arzt <500m
Klinik <2.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap