

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



Objektnummer: 4356/379

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
Bürofläche:	45,00 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 / m ² :	3.658,54 €
Betriebskosten:	320,00 €
Heizkosten:	556,00 €
Provisionsangabe:	

64.800,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

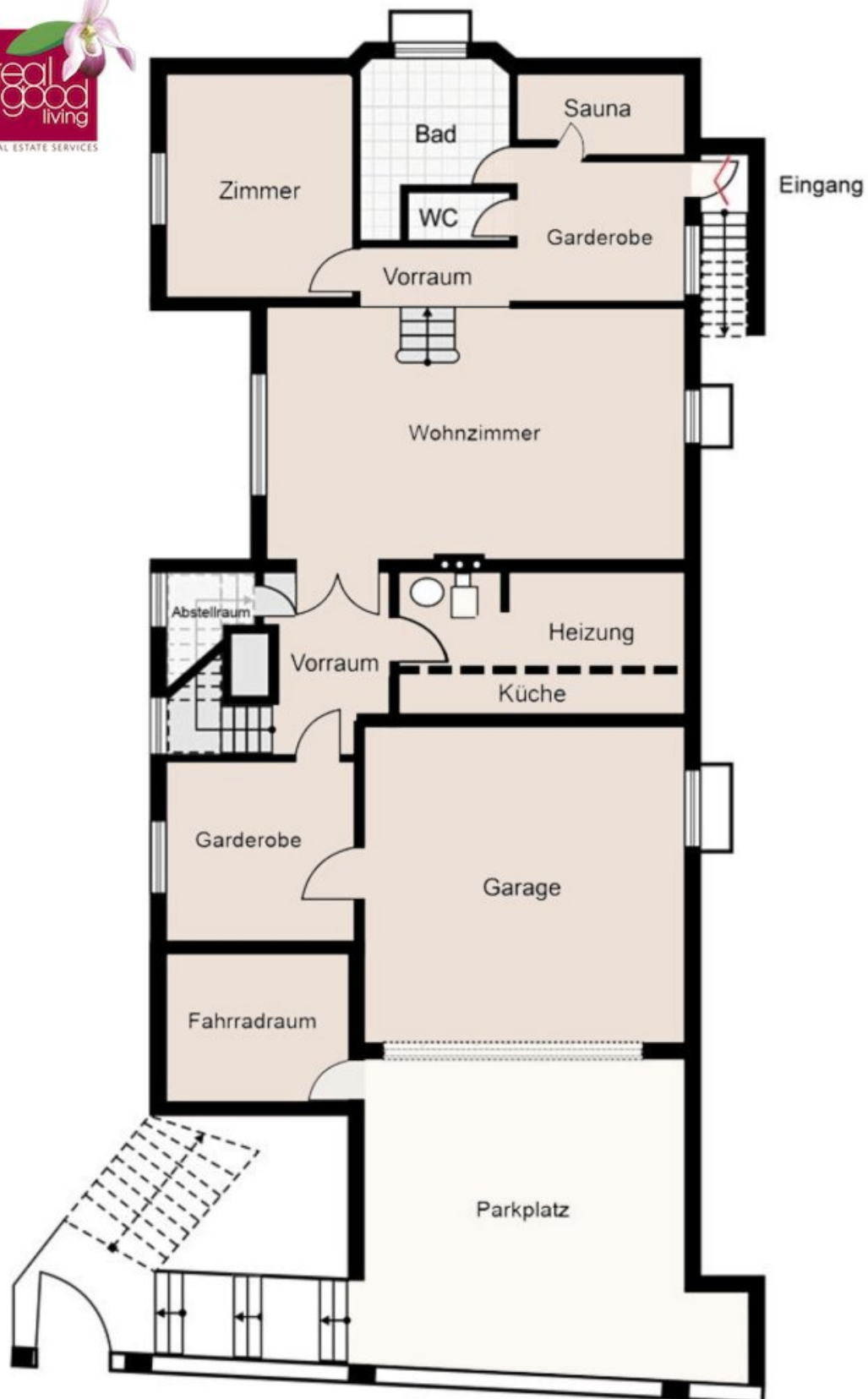




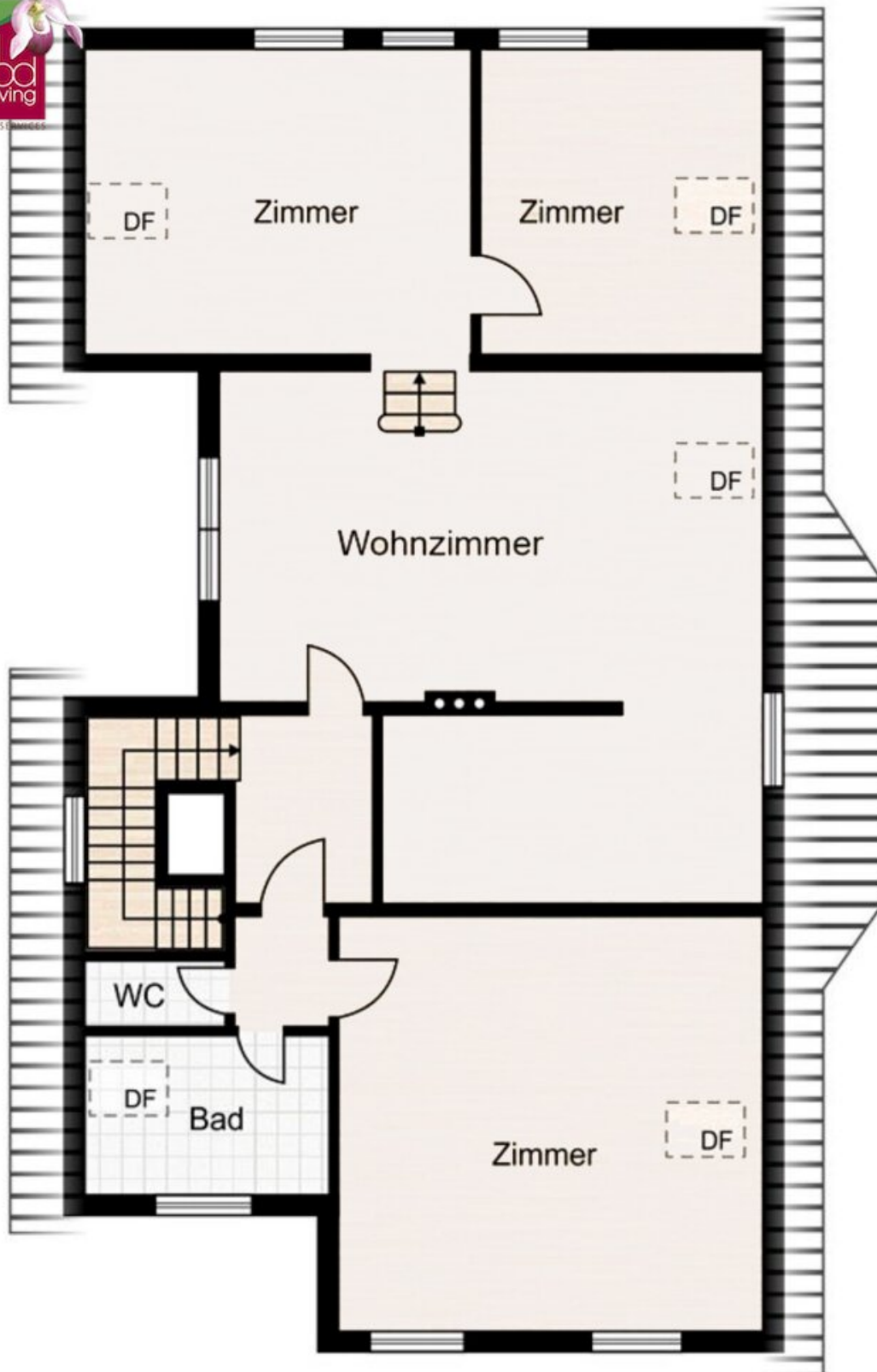












Objektbeschreibung

Warum dieses Haus?

- **Bürgerliches, sicheres Wohnen** in ruhiger Bestlage, Anrainerstraße am Rand des Parks Burglichtsteins
- **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.

Zwischen der Vermittlerin und der Eigentümerin besteht ein wirtschaftliches sowie familiäres Naheverhältnis.

Die dargestellten Bilder dienen der Veranschaulichung und zeigen teilweise Home Staging / Visualisierungen. Abweichungen zur tatsächlichen Ausstattung sind möglich.

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 / Entfernungen

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