

Traumhafte Grünruhelage in einer Sackgasse: Voll unterkellertes Familienhaus mit Carports



Objektnummer: 16599

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1990
Wohnfläche:	124,24 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	95,34 m ²
Heizwärmebedarf:	C 84,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	945.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.606,25 €
Betriebskosten:	80,00 €
USt.:	8,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

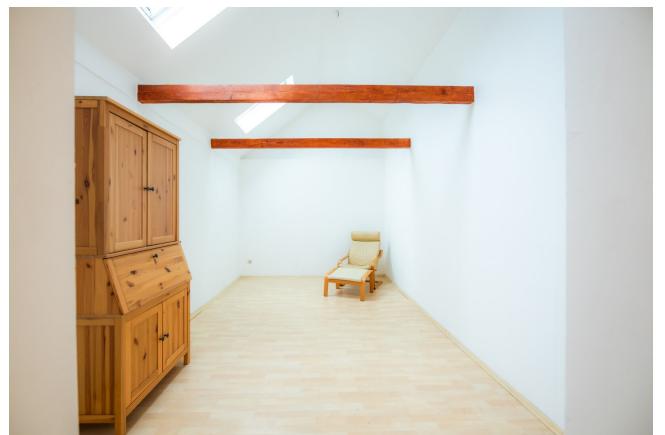


Wolfgang Schoiswohl

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1

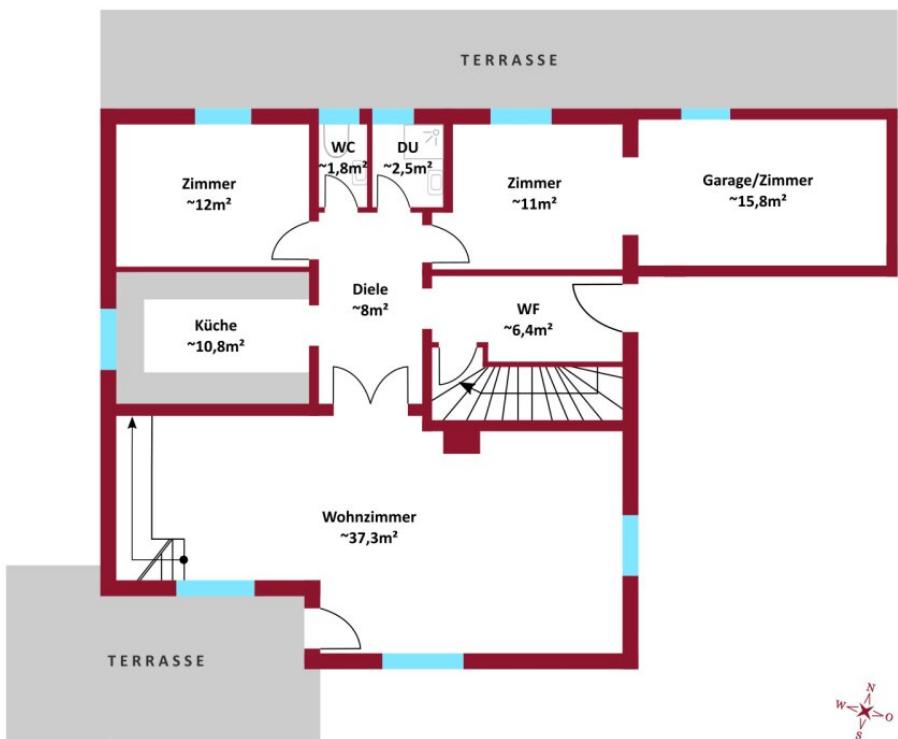


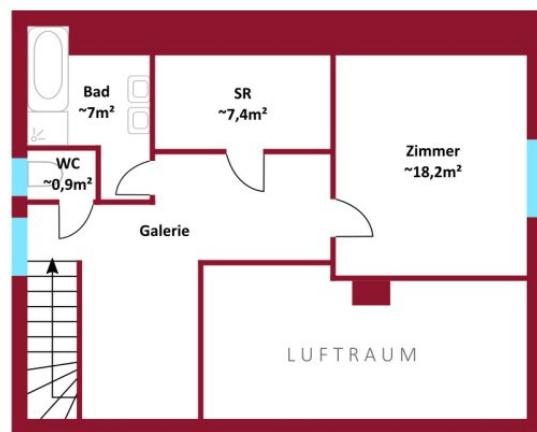


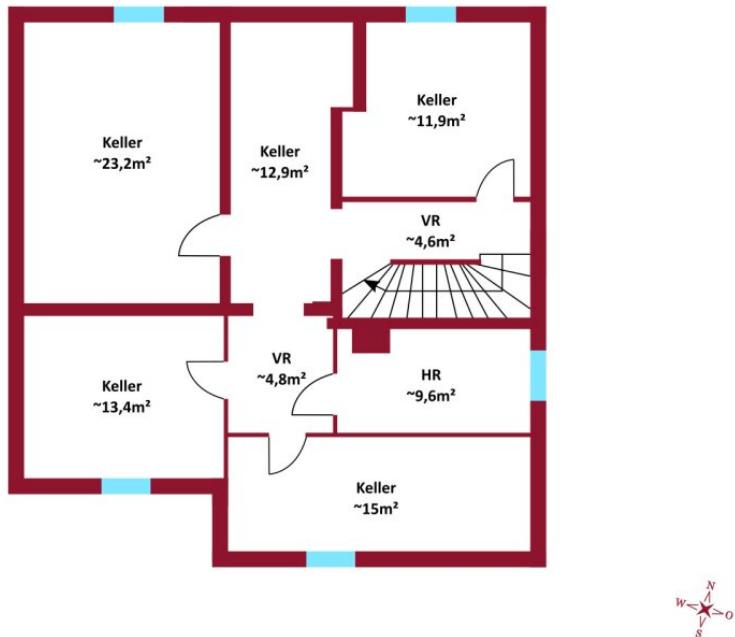












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem 1990 errichteten Haus auf 895 m² Grund in Bestlage der beliebten Gemeinde Hinterbrühl in Niederösterreich. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lebensqualität, sondern auch eine traumhafte Umgebung! Ideal für naturverbundene Menschen, die eine gute Anbindung nach Wien benötigen und die sonnige Lage oberhalb der Nebeldecke schätzen.

Mit einer großzügigen Fläche von 124 m² und vier lichtdurchfluteten Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Der große, offene Wohnraum schafft eine einladende Atmosphäre und viel Helligkeit. Die beiden Zimmer im Erdgeschoss sind etwa gleich groß und eignen sich perfekt als Kinderzimmer und/oder Büro(s). Im Erdgeschoss sind auch die Küche, ein Badezimmer (Dusche) und ein WC untergebracht.

Über eine Treppe erreichen Sie das Obergeschoss mit einem großzügigeren (Eltern)schlafraum mit angrenzendem Schrankraum. Auch auf dieser Ebene finden Sie ein Bad und ein separates WC vor. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für natürliche Lichtverhältnisse sorgt.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet auch hier viele Gestaltungsmöglichkeiten. Ein großer Raum (23,2 m²) würde sich perfekt als Gymnastikraum eignen, vier weitere Kellerräume (12-15 m²) bieten sich als Lagerräume an und die Haustechnik (Gasheizung) ist wiederum in einem eigenen Raum untergebracht. Die Kellerräume sind natürlich belichtet und die Raumhöhe ist mit 2,10 m für einen Keller ausreichend hoch. Daher eignet sich die Kellerfläche auch für Büroräume. Alle Räume sind trocken und gefliest.

Zu den weiteren Annehmlichkeiten dieser Immobilie gehört eine großzügige, uneinsehbare Terrasse, die sich ideal zum Grillen und Sonnen eignet. Die zwei Stellplätze im Carport bieten Ihnen ausreichend Platz für Fahrzeuge. Auch eine Garage ist vorhanden, die allerdings von den derzeitigen Eigentümern in einen zusätzlichen Wohnraum umgewandelt wurde, das kann wieder umgebaut werden, wenn Sie Platz für Ihr Drittauto benötigen.

Der Grundriss des Hauses entspricht modernen Anforderungen und es sind keine größeren Umbauarbeiten notwendig. Kalkulieren Sie aber ein, dass einige Modernisierungsarbeiten für das Haus anfallen werden. (Bäder, Küche, Fenster, Holzterrasse, Zaun).

Das wurde bei der Preisgestaltung bereits berücksichtigt.

Durch die ausgezeichnete Lage des Hauses am Rande eines Parks und inmitten des wunderbaren Wienerwald Naherholungsgebietes, können Sie direkt vom Haus aus die unzähligen Spazier- und Wanderwege, Mountainbike- und Laufstrecken nutzen. Den Hinterbrühler Ortskern erreichen Sie in 5 Gehminuten. Hier finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheke, Billa, Gastronomie, Post, Bäckerei, Volksschule uvm.

Die Wiener Außenringautobahn ist nur ca. 5 Fahrminuten entfernt und so erreichen Sie Wien in 15-20 Minuten. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenfalls durch die nahegelegene Busstation ausgezeichnet und bietet gute Verbindungen in die Schulstadt Mödling, nach Maria Enzersdorf oder nach Sankt Pölten ist ebenfalls gut zu erreichen.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen dieses Haus persönlich und übermittle noch weiter Informationen. Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Wolfgang Schoiswohl

wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at

Tel.: 0664 345 56 67

Alexander Ringsmuth GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Klinik <3.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap