

Charmantes Haus mit traumhaftem Garten



Objektnummer: 4383

Eine Immobilie von Funk Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1886
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	142,00 m ²
Nutzfläche:	168,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	30,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 363,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,03
Kaufpreis:	1.000.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

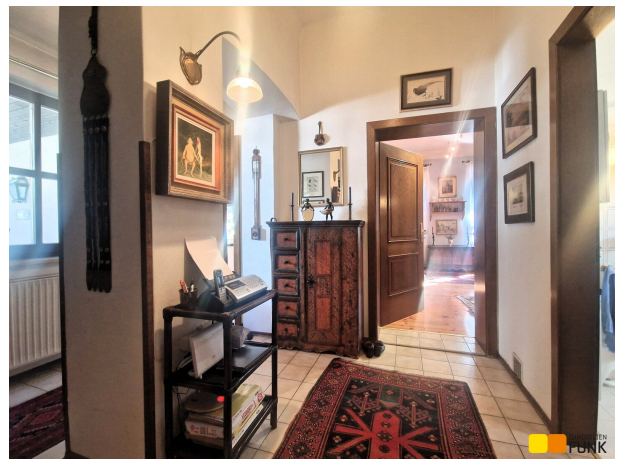
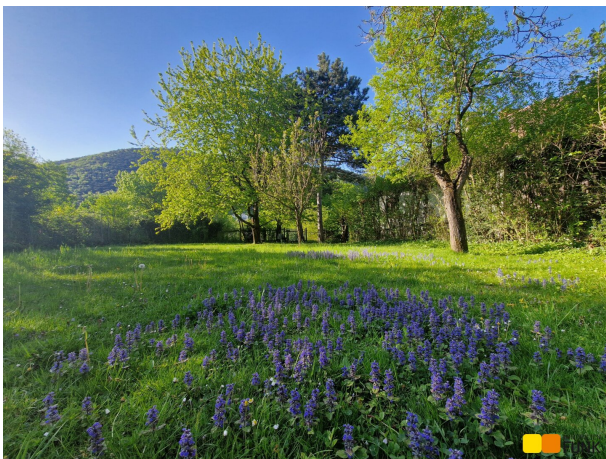


Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG
Lichtensteinstraße 22-22a/1/5
1090 Wien









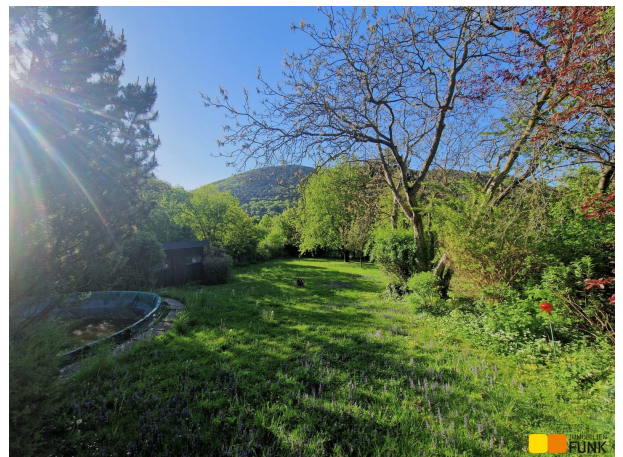


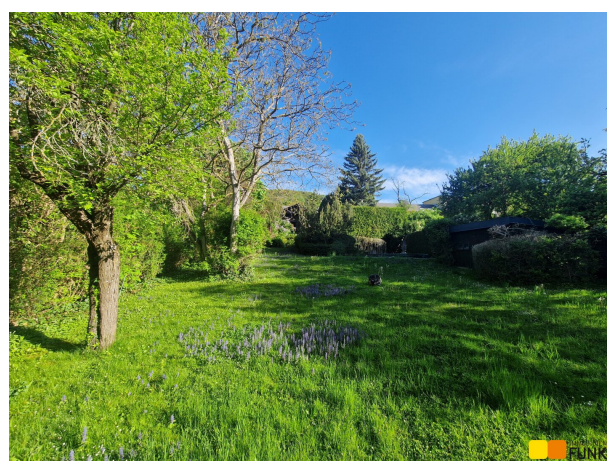




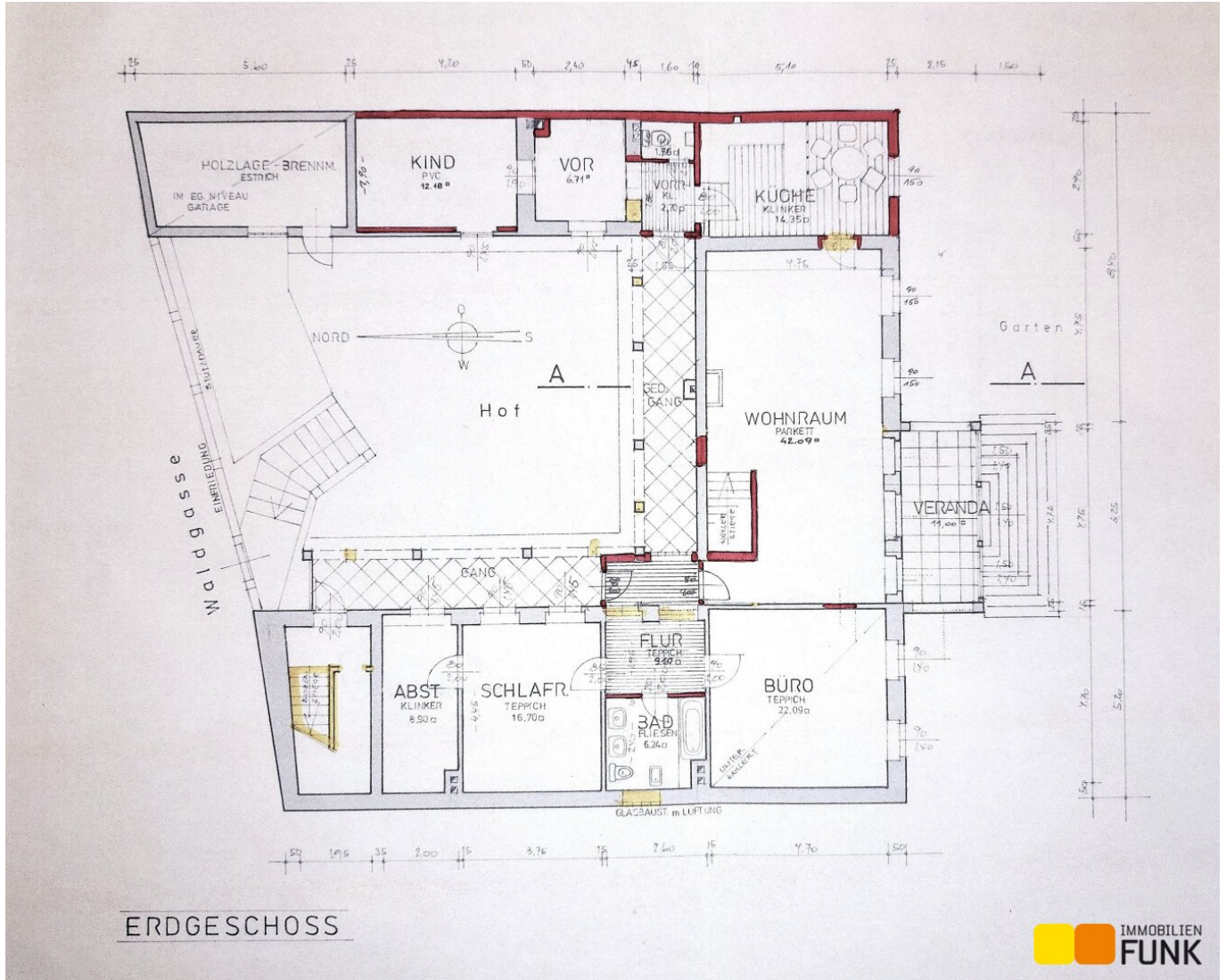








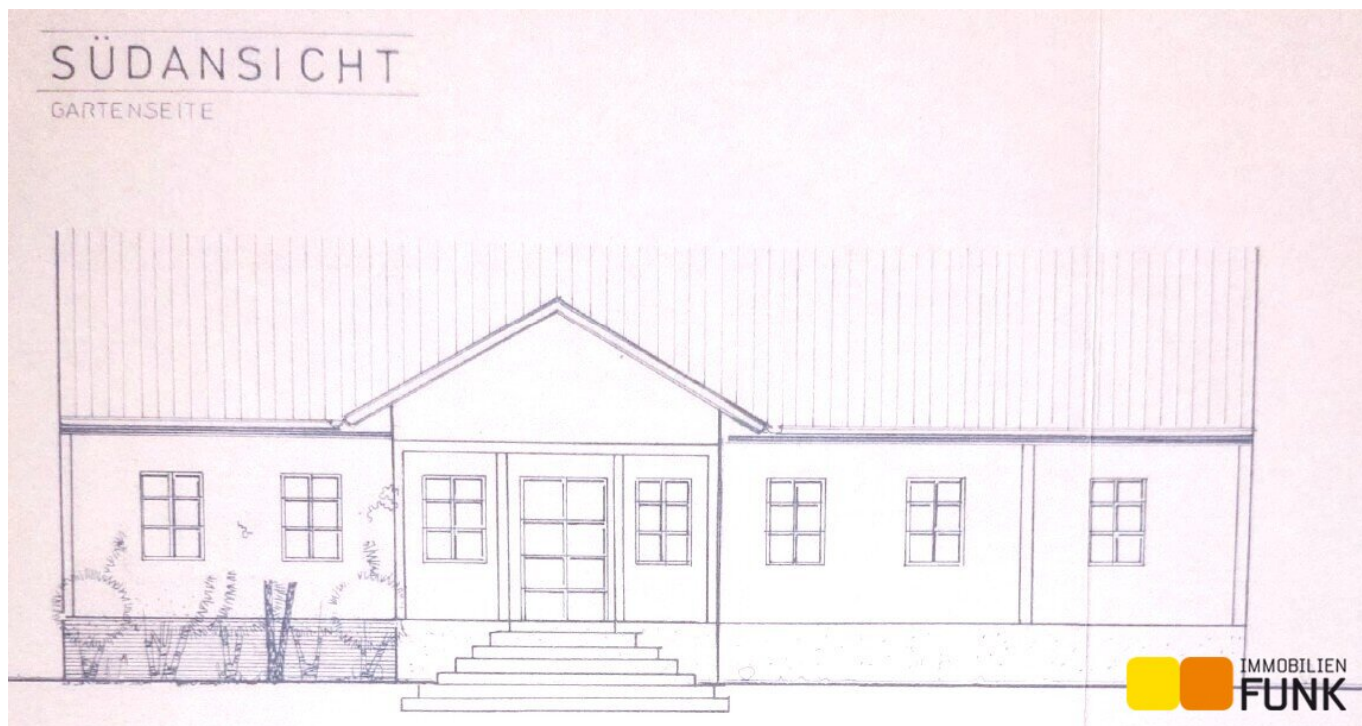


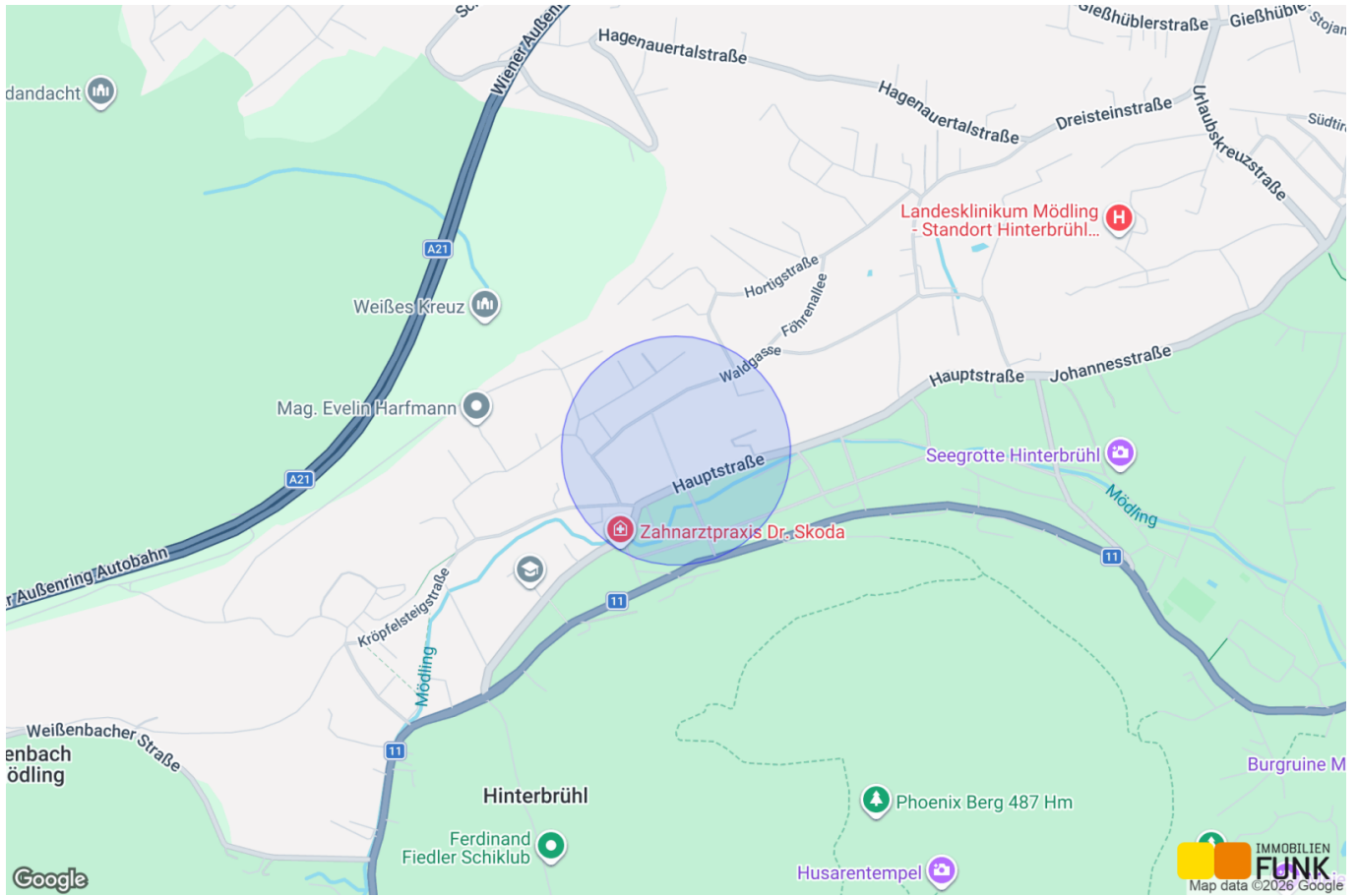


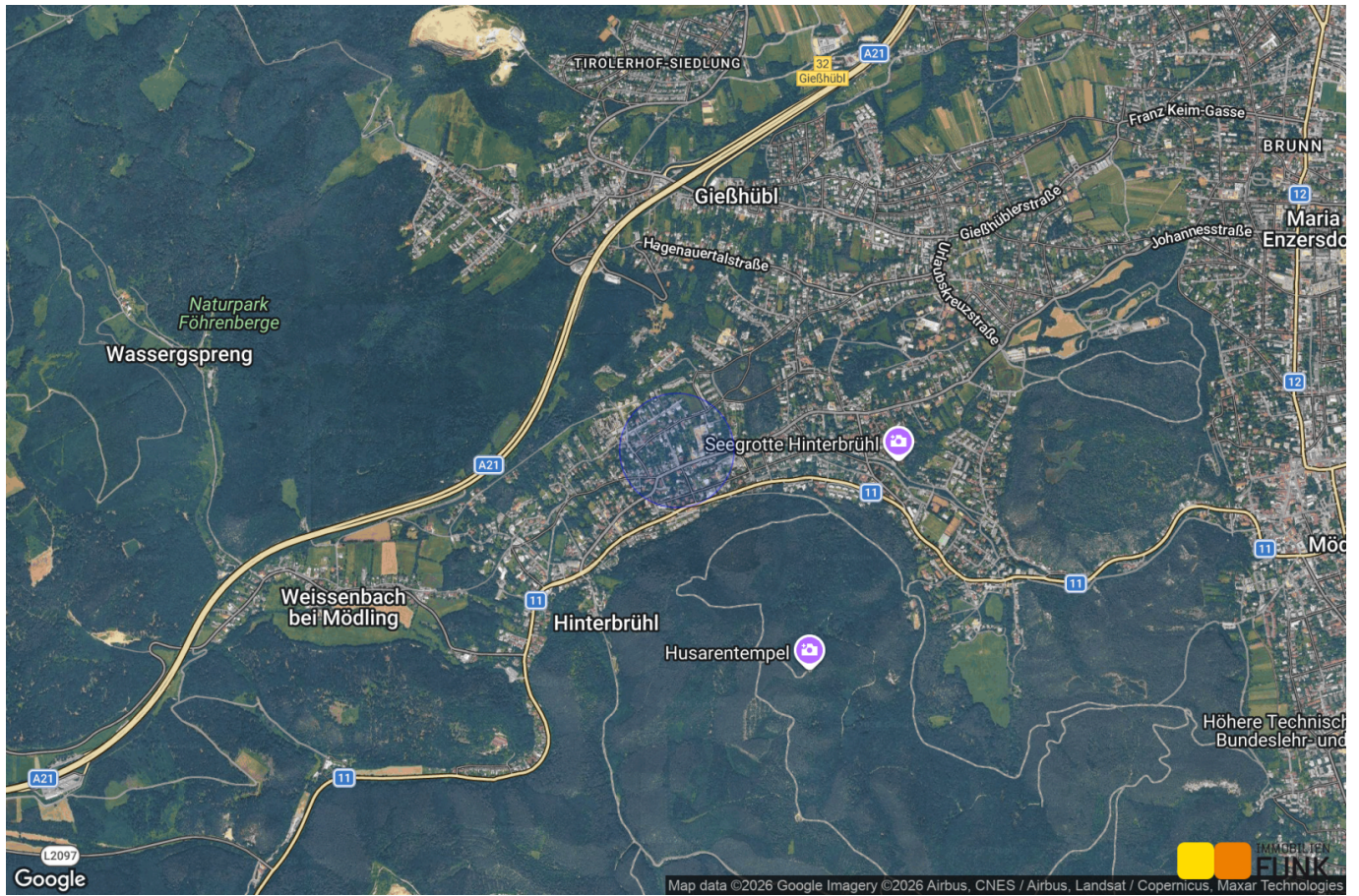
ERDGESCHOSS



Mitglied des
immobilienring.at







Objektbeschreibung

Das Haus und der Garten

Das ursprünglich im Jahr 1886 errichtete Gebäude verfügt über eine ganz besondere und charmante Ausstrahlung. Es ist von der ruhigen Gasse über einige Stufen zugänglich und bietet einen außergewöhnlichen, an ein Atrium erinnernden Vorgarten. Es präsentiert sich in liebevoll gepflegtem Zustand und wurde über die Jahre erweitert und modernisiert. So wurden im Lauf der Jahre eine Garage, eine Terrassenmauer und ein Swimmingpool errichtet. 1988 erfolgte die Bewilligung für eine Erweiterung des Hauses, 2001 dann der Einbau der Gastherme. Eine Sauna verwöhnt an kalten Wintertagen.

Die gesamte Wohnnutzfläche des charmanten Winzerhauses beträgt lt. Planunterlagen ca. 143 m². Dazu kommt ein etwa 16 m² großer Holzlagerraum, der etwa 9 m² große Saunabereich und der wunderbare, ca. 30 m² große Weinkeller mit Ziegelgewölbe. Die etwa 16 m² große Garage befindet sich auf Straßenniveau links des Zugangs zum Haus.

Das 1.400 m² große Grundstück besteht aus dem bereits beschriebenen Vorgarten und einem großen, nach Süden ausgerichteten, sonnigen Garten. Hier steht auch ein Holznebengebäude, in dem die Pooltechnik und die Gartengeräte untergebracht sind.

Raumaufteilung

Sie betreten diese überaus attraktive Immobilie über den Vorgarten. Hier führen Eingänge links und rechts unter dem Arkadengang in das Haus. Ganz rechts, von außen zu begehend, befindet sich der Saunabereich- von hier gibt es auch einen Aufstieg zum Dachboden. Vom Vorraum gelangen Sie zu einem der Schafzimmer (ca. 16,7 m²), mit angeschlossenen Abstellraum, der etwa 9 m² Stauraum bietet. Auch vom Flur aus kommen Sie zum etwa 6,2 m² großen Badezimmer, einem weiteren Schlafzimmer mit etwa 22 m² Fläche und weiter in das Wohnzimmer. Dieser etwa 42 m² große und lichtdurchflutete Wohnbereich ist das Herzstück des Hauses. Hier wärmt an Wintertagen ein offener Kamin, auch der ungewöhnliche, offene Abgang zum Ziegelgewölbekeller befindet sich hier. Das Wohnzimmer öffnet sich zur Veranda, von der Sie zum leicht abfallenden und liebevoll gestalteten Garten gelangen. Anschließend an den Wohnbereich erwartet Sie die Küche mit Essplatz. Folgen Sie dem Gang weiter, kommen Sie zum zweiten Eingang des Hauses, einem Gäste-WC und einem Kinderzimmer mit etwa 12 m². Der von außen zu begehende Holzlagerraum ergänzt das Raumangebot.

Die Lage, Umgebung und Verkehrsanbindung

Trotz des Bevölkerungszuwachses der letzten Jahre hat es Hinterbrühl, die beschauliche Marktgemeinde im Süden Wiens, eingebettet im Wienerwald -so die Homepage der Marktgemeinde- immer geschafft, eine Wohngemeinde zu bleiben. Die Seegrotte Hinterbrühl mit dem größten unterirdischen See Europas und die Höldrüchsmühle, wo Franz Schubert

gerne verweilte, sind die touristischen Höhepunkte des Ortes. Eine Vielzahl an Wanderwegen führen unweit von der Immobilie durch die umliegenden Wälder. Der Kindergarten Hinterbrühl 1 ist in ein paar Minuten zu Fuß erreicht. Der SPAR Supermarkt an der Hauptstraße 57 ist nur ca. 400 m entfernt, die Apotheke "Zur heiligen Dreifaltigkeit" liegt noch näher. Arztpraxen stehen in Hinterbrühl und Gießhübl zur Verfügung. Die Autobuslinie 264 verbindet die Hinterbrühl mit Mödling, die Fahrzeit zum Bahnhof Mödling beträgt weniger als 15 Minuten. Mit dem Auto erreichen Sie die Anschlussstelle "Gießhübl" der A21 in etwa 5 Minuten Fahrzeit (ca. 3 km). So gelangen Sie in nur 17 Fahrminuten in die Shopping City Süd und in etwa 30 Minuten zum Flughafen Wien-Schwechat .

Hinweis:

Der Kaufpreis versteht sich inkl. Einrichtung von Küche und Bad, ohne die sonstigen Einrichtungsgegenstände. Das Grundstück liegt- wie ein Großteil des Gemeindegebiets von Hinterbrühl- im Bereich der sog. "Gipszone 1", die aufgrund der lokalen Gipsvorkommen verordnet wurde. Diese bringt bei Bauführungen unterschiedliche Bestimmungen mit sich, die wir bei näherem Interesse gerne zusenden.

Resümee

Ein wunderbares Haus mit einmaligem Charakter. Großer Garten und viel Entfaltungsmöglichkeiten. Fairer Fixpreis. Machen Sie sich selbst ein Bild.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter walter.mitterstoeger@funk.at zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <3.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <4.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <4.000m

Straßenbahn <5.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.