Dachgeschoss-Garconniere mit Loggia in Top-Grünruhelage, Traum-Fernsicht



Objektnummer: 916

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 55,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	116,14 €
Heizkosten:	75,55 €
USt.:	23,70 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH








CANDY
6 kg











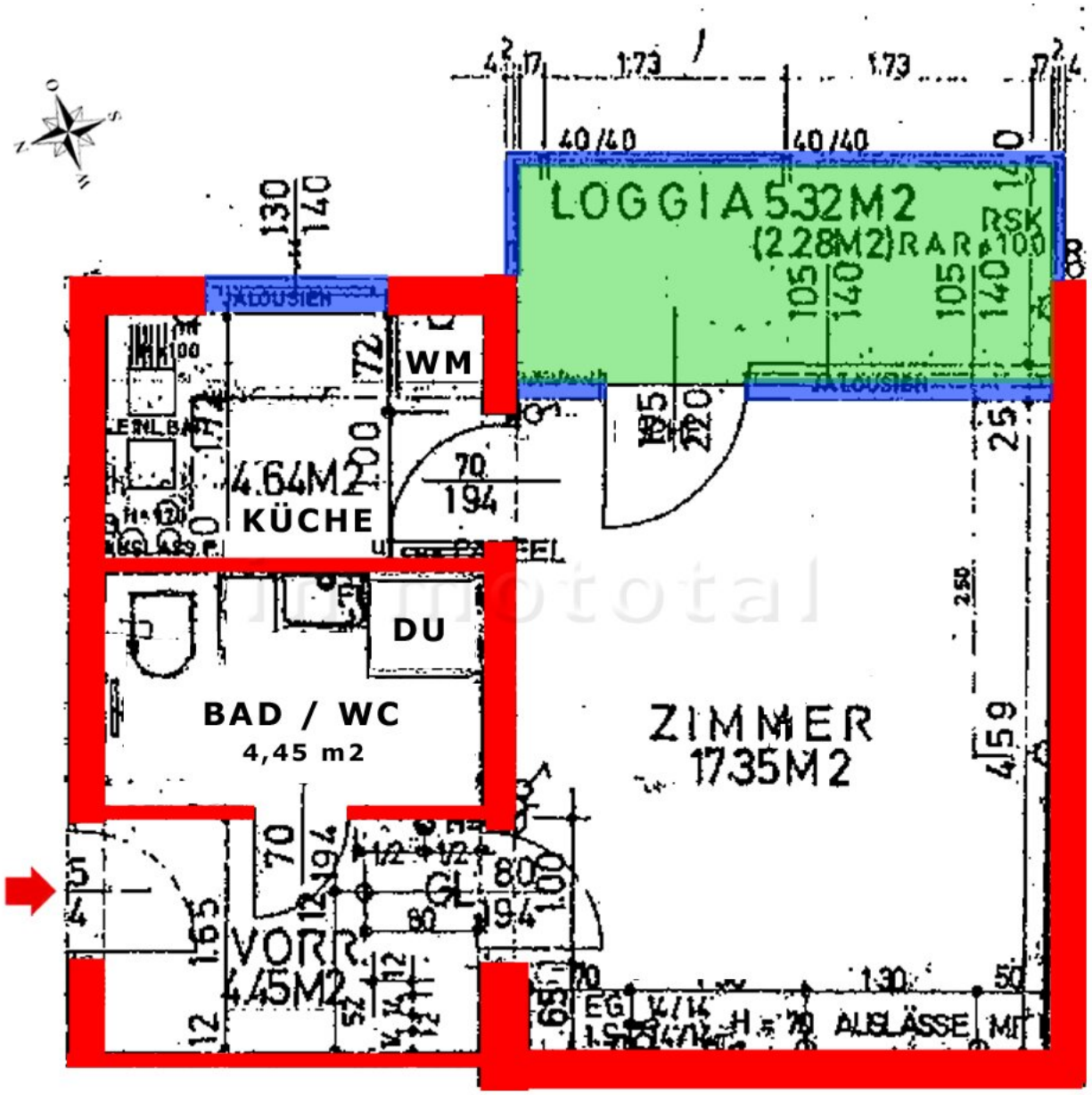











LOGGIA 5,32M2
(2,28M2) RAR
RSK
JALOUSIEN
WM
4,64M2
KÜCHE
DU
BAD / WC
4,45 m2
ZIMMER
17,35M2
VORR.
4,45M2
EG
ABLÄSSE

Objektbeschreibung

In unmittelbarer **Nähe zur Seegrotte Hinterbrühl** befindet sich diese charmante Dachgeschoss-Garçonnière in einer äußerst gepflegten Wohnhausanlage in **absoluter Grünruhelage**. Die Anlage wurde im **Jahr 2010 umfassend generalsaniert** und präsentiert sich in einem sehr guten Gesamtzustand.

Die Wohnung liegt im **2. Obergeschoss (ohne Lift)** und überzeugt insbesondere durch ihre **südostseitige, vollverglaste Loggia**, von der aus sich ein **traumhafter, unverbaubarer Grünfernblick bis zur Burgruine Mödling** eröffnet, ein Ausblick, der der Wohnung eine ganz besondere Atmosphäre verleiht.

Die Wohnung selbst wurde **im Jahr 2018 umfassend modernisiert** und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Hochwertige Materialien und durchdachte Details sorgen für ein angenehmes Wohnambiente.

360°-VR TOUR:

Besichtigen Sie diese Wohnung mittels einer » virtuellen 360°-Tour auf unserer Website.

Zu den wichtigsten **Modernisierungsmaßnahmen** zählen unter anderem:

- Sicherheitseingangstür mit neuem Türrahmen und Türstaffel
- Eichenboden („Loris“ – Timber beige) mit passenden Sockelleisten in der gesamten Wohnung
- Neue Innentüren
- Moderne Einbauküche mit Ceranfeld, Kühlschrank, Mikrowelle, Waschmaschine, Fragranit-Spüle und Glasrückwänden
- Komplett erneuertes Badezimmer mit neuen Fliesen, Armaturen, Waschbecken, Spiegelschrank, Glasdusche und Badmöbeln
- Neue Lichtschalter, Steckdosen sowie komplette Beleuchtung
- Maßgefertigter Vorzimmer-Einbaukasten mit raumhohen Schiebetüren und flexibel verstellbaren Einlegeböden

- Fliegengitter-Rollos der Marke Hella

RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum	4,45	m²
Badezimmer	4,45	m²
Wohn-/Schlafraum	17,35	m²
Küche	4,64	m²
Loggia	5,32	m²
Gesamtgröße	**36,21**	**m²**

BETRIEBSKOSTEN (ohne Heizkosten)

Betriebskosten	EUR	97,87	(inkl. USt)
Reparaturrücklage	EUR	38,53	
Verwaltungsgebühr	EUR	29,88	(inkl. USt)
Gesamt	**EUR**	**166,28**	**(inkl. USt)**

HEIZUNG:

Haus-Zentralheizung (Gas) mit Radiatoren. Abrechnung nach Nutzfläche.

HEIZKOSTEN:

Heizkosten-Akonto	EUR	54,40	(inkl. USt)
Warmwasser-Akonto	EUR	33,24	(inkl. USt)
Gesamt	**EUR**	**87,64**	**(inkl. USt)**

KELLERABTEIL:

Der Wohnung ist ein Kellerabteil mit ca. 4 m2 zugeordnet (Nutzung als Zubehör)

VERKEHRSANBINDUNG:

Buslinien: 256, 260, 264, 265 (2 Gehminuten)

Lokalbahnhof Mödling (ca. 2,5 km entfernt)

WEBLINKS:

Marktgemeinde Hinterbrühl: www.hinterbruehl.com

Hinterbrühl in Wikipedia: de.wikipedia.org/wiki/Hinterbrühl

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 <3.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap