

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 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 55,20 kWh / m ² * 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











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
- Kompletternueertes 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	4,4 m ²
	5
Badezimmer	4,4 m ²
	5
Wohn-/Schlafraum	17, m ²
	35
Küche	4,6 m ²
	4
Loggia	5,3 m ²
	2
Gesamtgröße	36, m²
	21

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