

**Natur vor der Tür, Komfort im Grundriss: 3 Zimmer.  
Grünblick, Balkon & Garage**



**Objektnummer: 960/74910**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Wohnfläche:</b>	79,07 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	79,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 45,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,55
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	530,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gunda Straub

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

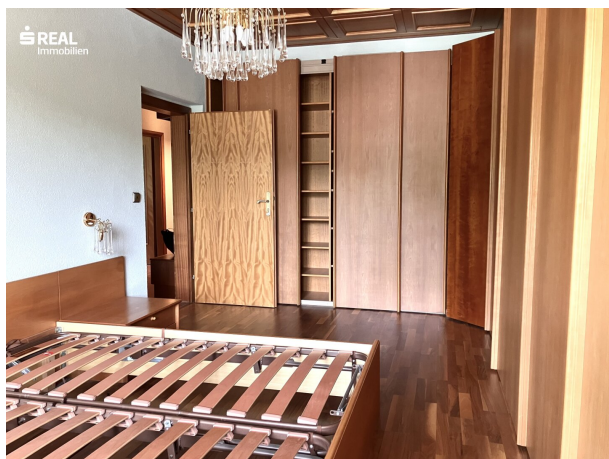
T +43 (0)5 0100 - 26229



Mitglied des  
immobilienring.at

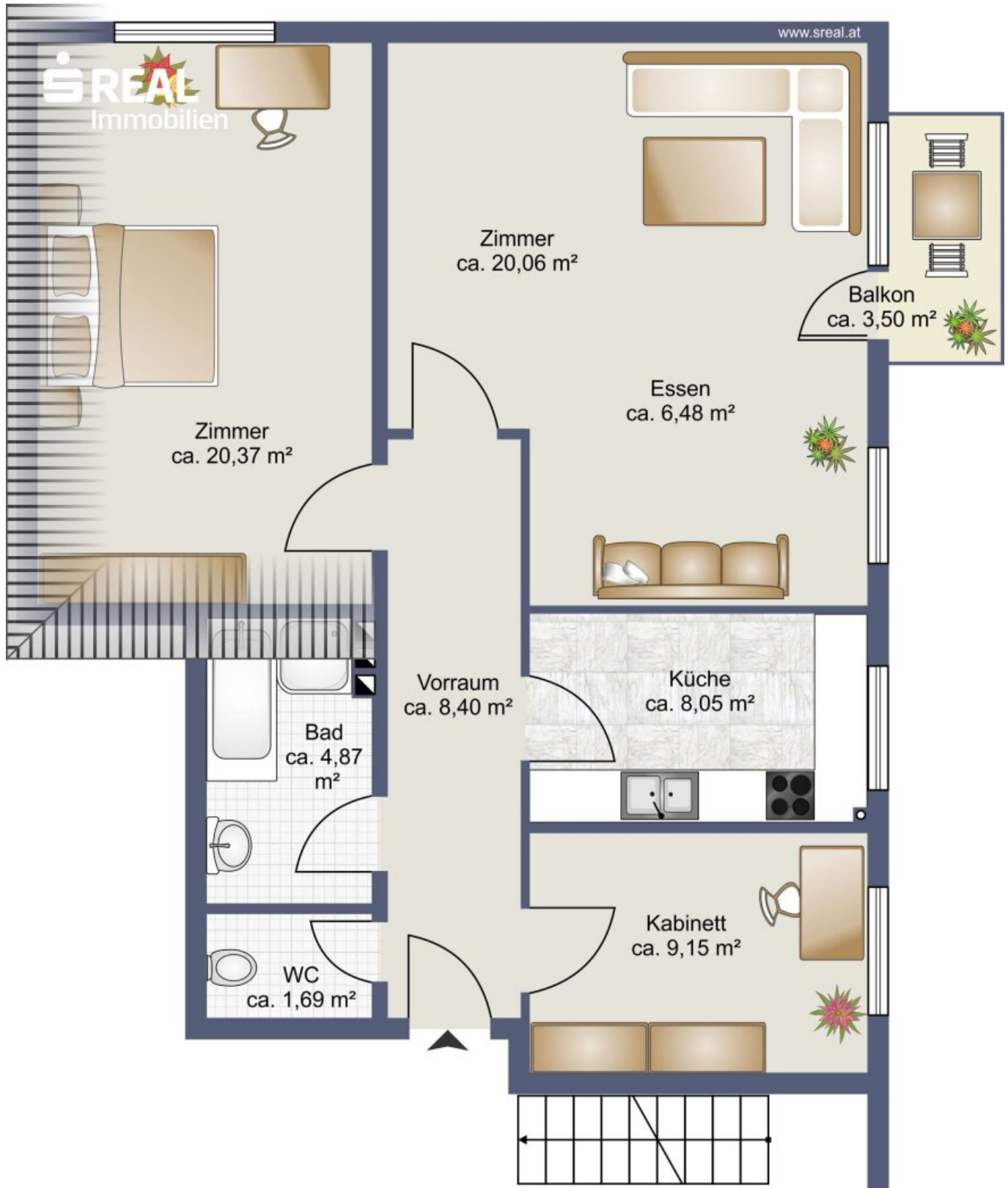




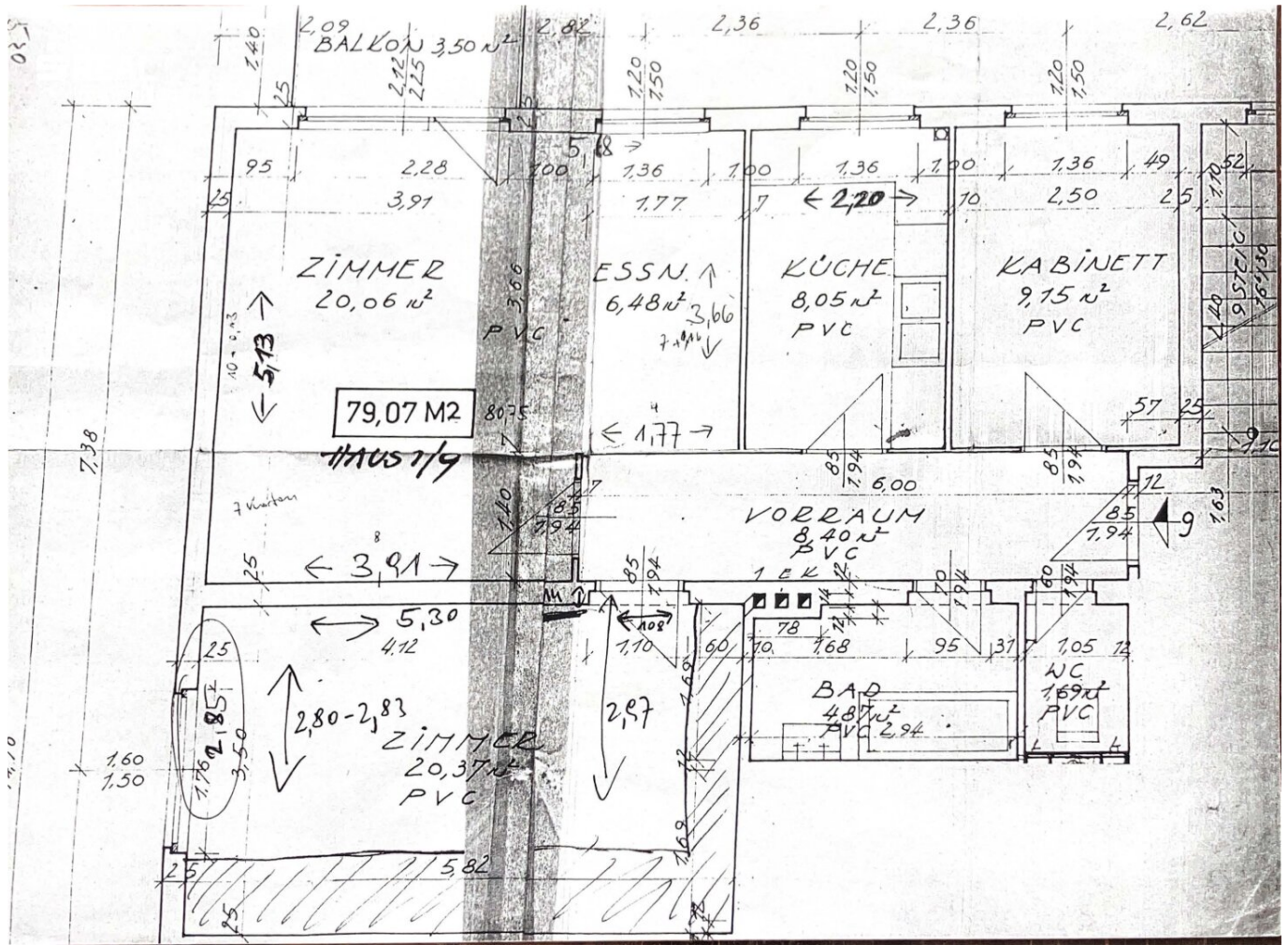


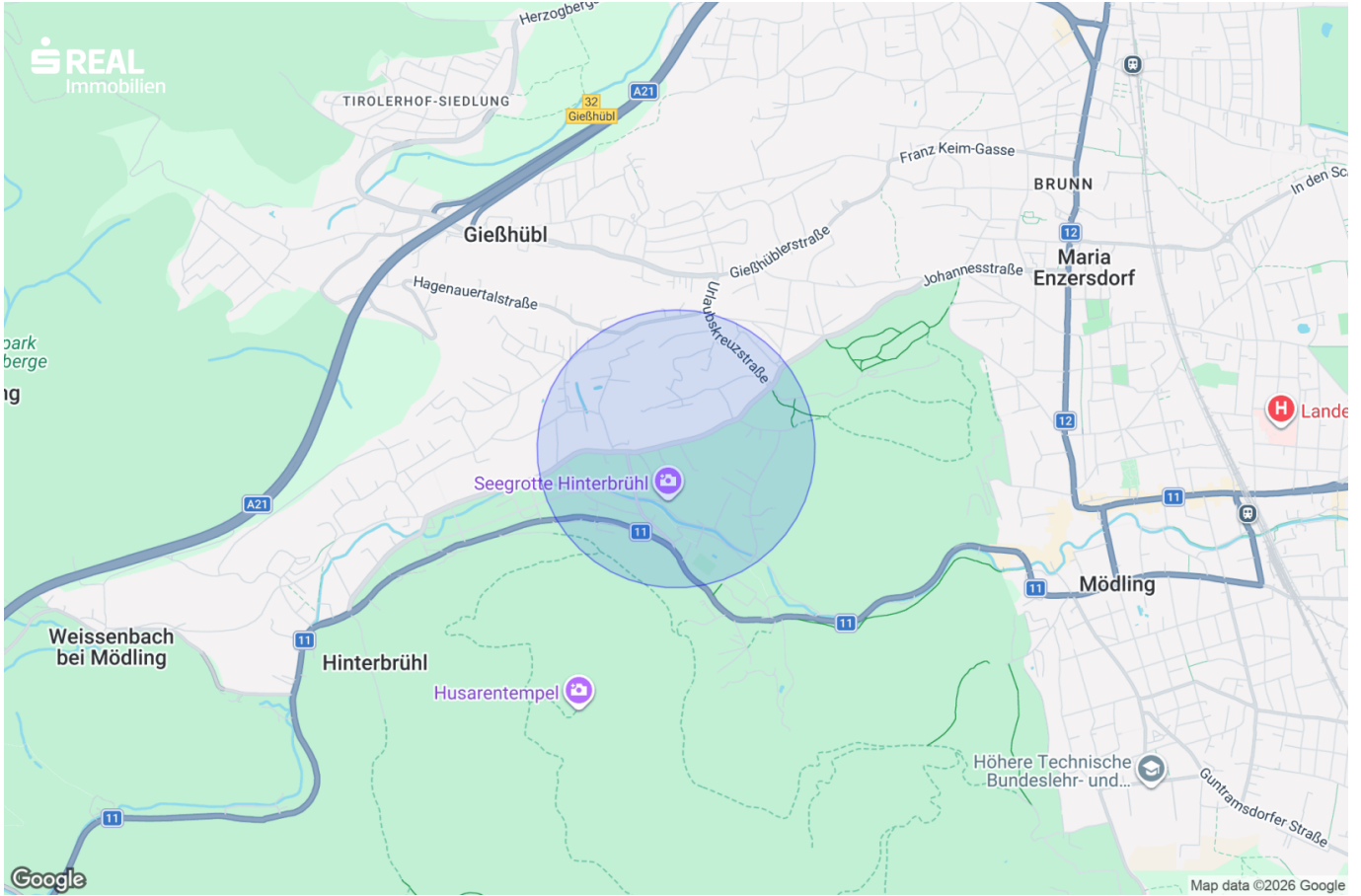






Skizze Wohnung





## Objektbeschreibung

### Ruhe trifft Aussicht

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem Wohngefühl, das Ruhe und Natur vereint.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon bieten ausreichend Platz zum Leben und Entspannen. Die separate Küche sorgt für klare Wohnbereiche, während das Badezimmer mit Wanne und Dusche Komfort für den Alltag bietet.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3149426?accessKey=6905>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Besonders hervorzuheben ist der durchgängige Blick ins Grüne, der jedem Raum eine angenehme Atmosphäre verleiht. Die Lage im zweiten und zugleich letzten Stock (ohne Lift) eines gepflegten Hauses garantiert zusätzliche Ruhe und Privatsphäre

Mit wenigen gezielten Maßnahmen kann diese Wohnung stilvoll modernisiert und attraktiv gestaltet werden

Ein weiteres Plus: Eine **Garage** ist bereits im Angebot inkludiert und rundet dieses attraktive Gesamtpaket ideal ab.

Die Betriebskosten von 530,40 beinhalten schon die Heizkosten und die BK für Garage.

Ein Angebot, das man gesehen haben muss – wir freuen uns, Ihnen die Wohnung persönlich zu zeigen.

### 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



## **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.