

**Zurück am Markt: Gartenwohnung mit Grünblick – nicht
verpassen!**



Objektnummer: 7660/55

Eine Immobilie von Palmentraum Immobilien Dominik Grabner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1975
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	20,00 m ²
Heizwärmebedarf:	137,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,31
Kaufpreis:	300.000,00 €
Betriebskosten:	393,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominik Grabner

Palmentraum Immobilien Dominik Grabner
Rosengasse 9
2481 Achau

T +43 660 643 41 83

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

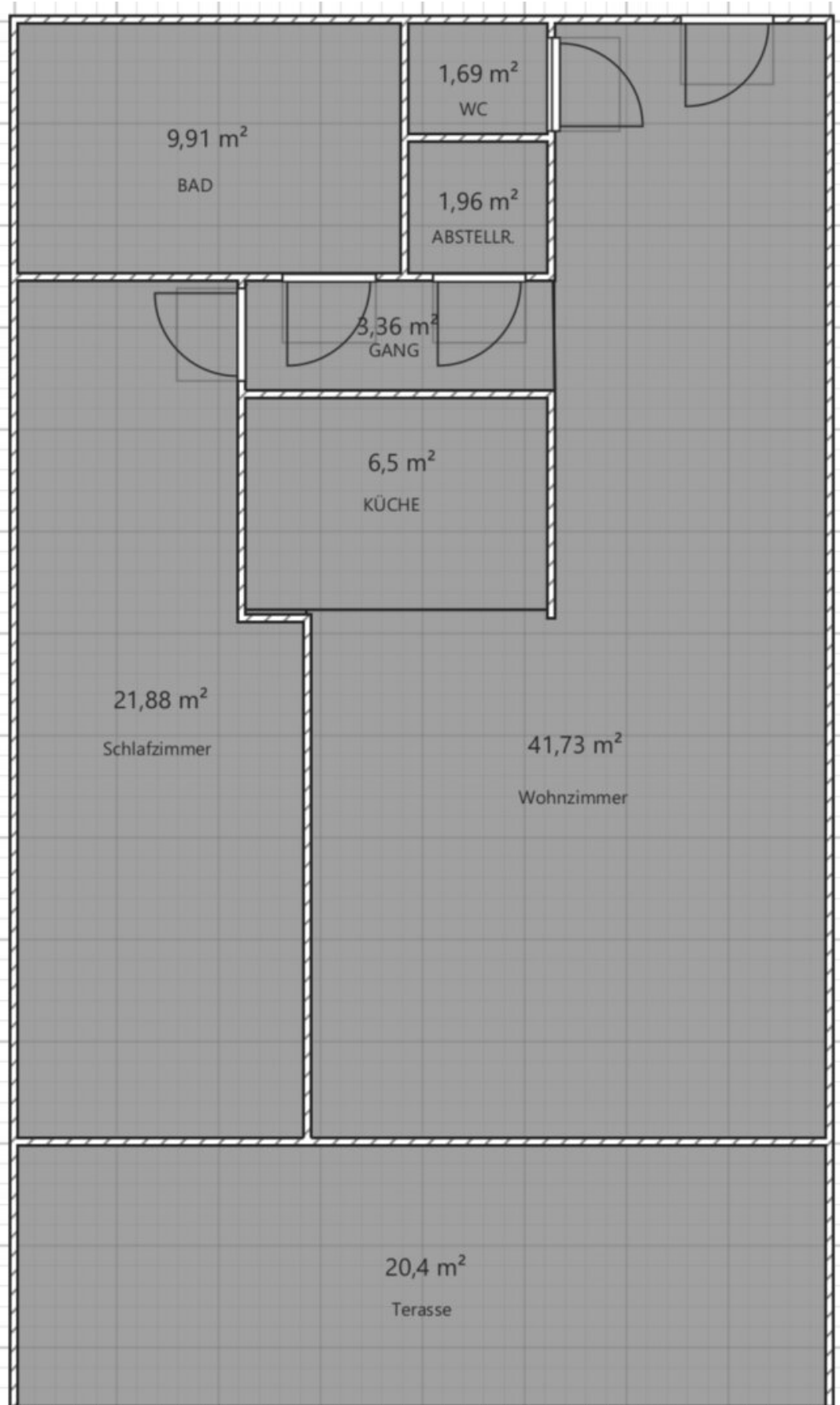
termin zur











Objektbeschreibung

Diese großzügige, belagsfertige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer idyllischen Wohnanlage in der Waldgasse 22 in Hinterbrühl und wurde umfassend saniert. Dank Süd-Südost-Ausrichtung genießen Sie Sonne von morgens bis in den frühen Nachmittag – und einen herrlichen Blick ins Grüne direkt von der eigenen Terrasse.

Die Wohnung bietet Ihnen:

- ca. 87 m² Wohnfläche + ca. 20 m² Terrasse
- lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich (ca. 41 m²) mit großflächiger Fensterfront und Ausgang auf die Terrasse
- Schlafzimmer (ca. 22 m²) mit Grünblick
- separate Küche (ca. 6,5 m²)
- großzügiges Badezimmer (ca. 9,9 m²) und separates WC (ca. 1,7 m²)
- Abstellraum und Vorraum
- komplett sanierter Zustand: neue Elektrik, frischer Estrich, Anschlüsse für Bad und WC vorbereitet – ideal für Ihre individuelle Gestaltung

Besondere Pluspunkte:

- große Süd-Südost-Terrasse mit Blick ins Grüne
- Gemeinschaftspool und Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung

- ruhige Lage am Waldrand, Rehe inklusive
- perfekte Kombination aus Natur, Ruhe und Stadtnähe
- Nach Rücksprache mit dem Verkäufer besteht noch Spielraum bei der Preisgestaltung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <3.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

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

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap