

## Ruhig wohnen in Hinterbrühl - 3-Zimmer-Mietwohnung mit klarer Raumaufteilung, guter Anbindung und Grünblick



 IMMOQUELLE

**Objektnummer: 6674/332**

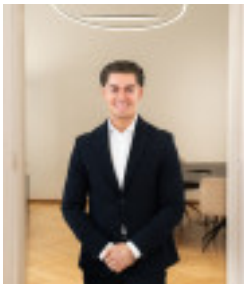
**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Wohnfläche:</b>	68,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 299,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,68
<b>Gesamtmiete</b>	1.155,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.155,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.155,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolas Oberhuber**

IMMOVENCE GmbH  
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5  
1010 Wien

T +43676 7603986

H +43676 7603986



## GRUNDRISSPLAN



**Ruhig wohnen in Hinterbrühl**  
3-Zimmer-Mietwohnung mit klarer Raumaufteilung,  
guter Anbindung und Grünblick



**Adresse: Hauptstraße 13, 2371 Hinterbrühl**

01 VORRAUM	ca. 5,26 m <sup>2</sup>
02 WOHNEN	ca. 21,93 m <sup>2</sup>
03 KÜCHE	ca. 3,20 m <sup>2</sup>
04 SCHLAFEN	ca. 10,86 m <sup>2</sup>
05 SCHLAFEN	ca. 19,10 m <sup>2</sup>
06 AR	ca. 2,41 m <sup>2</sup>
07 BADEZIMMER	ca. 4,43 m <sup>2</sup>
08 WC	ca. 1,62 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche: ca. 68,81 m<sup>2</sup>**

Die Grundrisse wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Mai 2026

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

## Objektbeschreibung

In der Hauptstraße in Hinterbrühl öffnet sich eine Wohnung, die vor allem durch ihre ruhige Lage und ihre praktische Aufteilung überzeugt. Auf ca. 68,81 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese 3-Zimmer-Mietwohnung ein Zuhause für Menschen, die Übersichtlichkeit schätzen und dennoch nicht auf Rückzugsmöglichkeiten verzichten möchten.

Bereits der Vorraum übernimmt dabei eine zentrale Rolle: Von hier aus führen die Wege in das separate WC, das Badezimmer, die Küche und weiter in den Wohnbereich.

Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Mit ca. 20,31 m<sup>2</sup> bietet es Platz für entspannte Abende, einen Essbereich und jene kleinen Alltagsmomente, die eine Wohnung zum Zuhause machen. Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche samt hochwertigen Geräten ausgestattet und fügt sich praktisch in den Wohnalltag ein.

Von diesem zentralen Wohnbereich aus gelangen Sie in zwei getrennte Schlafzimmer. Das größere Schlafzimmer umfasst ca. 19,10 m<sup>2</sup>, das zweite ca. 10,86 m<sup>2</sup>. Ob als Schlafraum, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer - die Aufteilung lässt unterschiedliche Wohnideen zu, ohne kompliziert zu wirken. Ein Abstellraum ergänzt das Raumangebot und schafft Platz für Dinge, die im Alltag zwar wichtig sind, aber nicht ständig sichtbar sein müssen.

Das Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC ist separat angeordnet und sorgt damit für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Diese Wohnung eignet sich für Singles, Paare, kleine Familien oder Menschen, die einen zusätzlichen Raum für Arbeit, Gäste oder persönliche Interessen suchen. Sie bietet keine überladene Inszenierung, sondern genau das, was im Alltag zählt: eine gute Aufteilung, angenehme Wohnräume und eine Lage, die vieles leichter macht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <2.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <3.000m

Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap