

**ERSTBEZUG NACH KERNSANIERUNG - HOCHWERTIG &
HELL - RUHELAGE MIT GRÜNBlick**



Objektnummer: 6352/2688

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1968
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	279.900,00 €
Betriebskosten:	130,49 €
USt.:	13,05 €

Ihr Ansprechpartner

AURELIUM REAL ESTATE GmbH

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Opernring 1
1010 Wien

T +43 664 4515855

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen des Wienerwalds!

Highlights

- Hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Fern- und Grünblick in ruhiger Wohnlage
- Küche nach eigenen Wünschen gestaltbar
- Sofort bezugsfertig

Mit folgendem Link gelangen Sie zu einer **Online-Besichtigung des Objektes:**

<https://storage.justimmo.at/video/1080p/86VvdmeLhrbvRTA6YETo9X.mp4>

Diese hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1968, das bereits 2009 umfassend thermisch saniert wurde. Auf rund 75 m² Wohnfläche erwartet Sie ein modernes Wohnkonzept, das hochwertige Materialien, eine durchdachte Raumaufteilung und stilvolles Design perfekt miteinander verbindet.

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurde nahezu die gesamte Wohnung auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. Edle Eichenparkettböden verleihen den Wohnräumen eine warme und elegante Atmosphäre, während hochwertige Fliesen, moderne Sanitäranlagen, neue Innentüren sowie eine vollständig erneuerte Elektrik den hohen Qualitätsanspruch unterstreichen.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche, die viel Platz für gemeinsames Kochen und Wohnen bietet. Bewusst wurde auf den Einbau einer Küche verzichtet, sodass der zukünftige Eigentümer seine persönlichen Wünsche und Vorstellungen verwirklichen kann. Sämtliche Anschlüsse sind bereits vorhanden.

Zwei großzügige Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Ein besonderes Highlight ist die **Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung**, die gemeinsam mit der neuen Gastherme für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Das moderne Tageslichtbad verfügt über einen Doppelwaschtisch sowie eine großzügige Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC mit Handwaschbecken.

Große Fensterflächen mit französischen Balkonen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und eröffnen einen wunderschönen Fern- und Grünblick über die umliegende Landschaft der Hinterbrühl.

Zur Wohnung gehört außerdem ein rund 5 m² großes Kellerabteil. Die gepflegte Wohnhausanlage verfügt über einen großzügigen Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz und bietet zahlreiche kostenlose öffentliche Parkplätze direkt gegenüber der Liegenschaft.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar. Die monatlichen Betriebskosten betragen derzeit lediglich **EUR 165,74 inklusive Rücklage**. Zu den genannten Betriebskosten kommen lediglich die individuellen Heiz- und Stromkosten hinzu. Das Wohnhaus überzeugt zudem durch seine solide Verwaltung – das bestehende Sanierungsdarlehen wurde bereits vollständig zurückbezahlt, größere Instandhaltungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Ärzte, Kindergarten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Mödling und Wien sind in kurzer Zeit erreichbar.

Diese Wohnung vereint hochwertige Ausstattung, modernes Wohnen und eine hervorragende Lage zu einem attraktiven Gesamtpaket – ideal für Eigennutzer ebenso wie für anspruchsvolle Anleger.

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um **keinen Fixpreis** - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: [+43 664 4515855](tel:+436644515855)

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <3.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <4.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap