Ruhelage: Gepflegtes Einfamilienhaus mit Schwimmteich



Wohnzimmer

Objektnummer: 17063

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

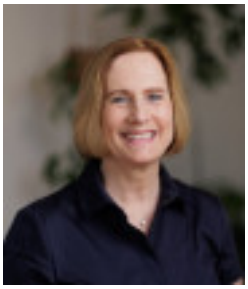
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1987
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,30 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	97,60 m²
Heizwärmebedarf:	F 226,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	98,00 €
Heizkosten:	160,00 €
USt.:	41,80 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1













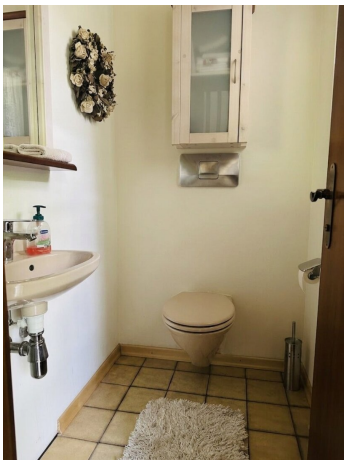




















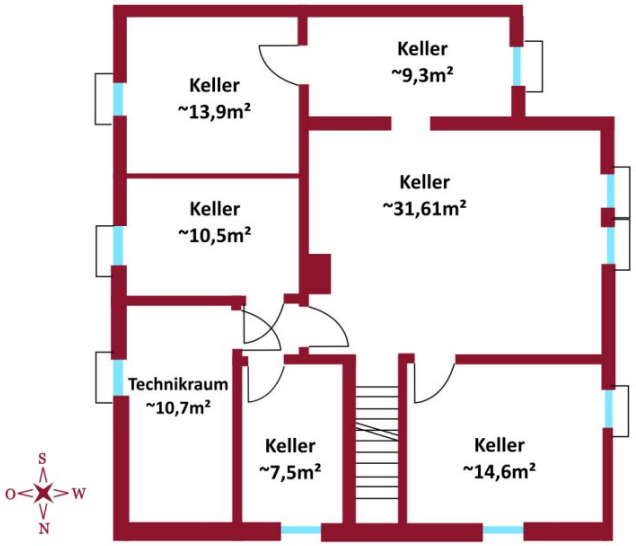


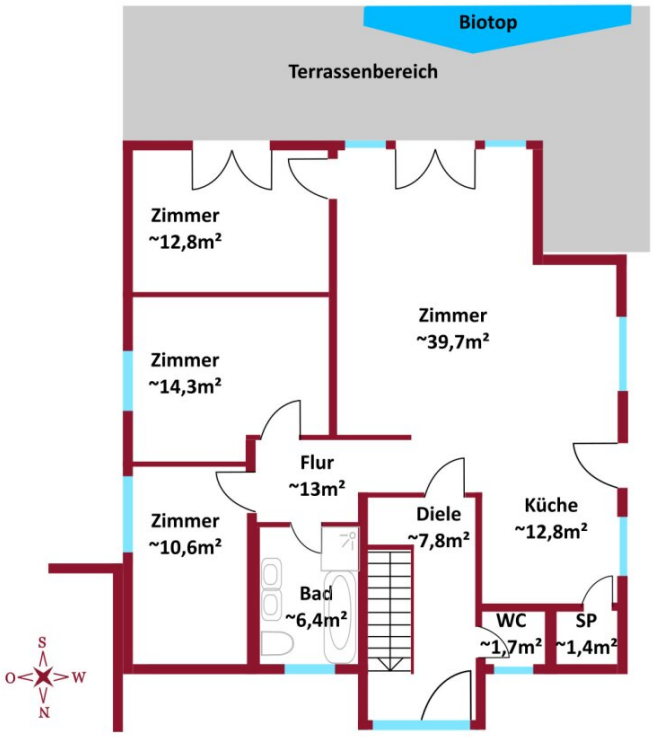









Keller
~13,9m²
Keller
~9,3m²
Keller
~10,5m²
Keller
~31,61m²
Technikraum
~10,7m²
Keller
~7,5m²
Keller
~14,6m²
S
O
W
N


Biotop
Terrassenbereich
Zimmer
~12,8m²
Zimmer
~14,3m²
Zimmer
~39,7m²
Flur
~13m²
Zimmer
~10,6m²
Diele
~7,8m²
Küche
~12,8m²
Bad
~6,4m²
WC
~1,7m²
SP
~1,4m²
S
O
W
N

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus wurde 1987 errichtet und kann einem Paar oder einer Familie zu einem wunderbaren neuen Zuhause werden. Auf 107 m² Wohnfläche können Sie Ihren Traum von einem Eigenheim verwirklichen.

Das Haus liegt in ruhiger Lage in einer Villengegend im Herzen der Hinterbrühl. Der Garten wurde naturnah gestaltet und ist in zwei Bereiche unterteilt: Vor der Terrasse dominiert ein Schwimmbiotop mit bis zu 2 m Wassertiefe und einer Regenerationszone den unteren Bereich des Gartens. Büsche und Altbaumbestand sorgen für ausreichend Beschattung und Blühendes für Gartenfreude zu jeder Jahreszeit. Ein überdachter Sitzplatz und eine große Gartenhütte sind ebenfalls vorhanden.

Der obere Bereich des Gartens (in Hanglage) ist über eine seitliche Treppe zu erreichen. Hier wurde naturnah gegärtnert und ein Refugium für Igel, Insekten und Eichkätzchen geschaffen. Auf der oberen Wiese genießen Sie den Blick zur Römerwand. Hier stört nichts und niemand Ihre Ruhe und Ihre Kinder oder Haustiere haben einen sicheren Rückzugsort.

Das Raumangebot besteht im im Erdgeschoss aus:

- einem großzügigen Wohnzimmer, verbunden mit der offenen Küche (gesamt ca. 40m², nach Süden ausgerichtet)
- drei (Schlaf)zimmern (ca. 13, 14 und 10 m²) nach Süden, Osten und Nordosten
- einem WC
- einem Badezimmer mit Fenster, Dusche, WC und einer Badewanne (ca. 6 m²)
- einem Abstellraum

Im Keller sind mehrere heizbare Räume mit genügend Tageslicht vorhanden. Ein 31 m² großer Raum würde sich bestens als Heimkino, Partyraum oder Fitnessraum eignen. Drei weitere trockene Kellerräume dienen als Stauraum und für die Haustechnik. Neben der Terrasse gibt es einen Brunnenschacht, der für Gießwasser und eigenes Wasser für den Schwimmteich sorgt.

Das Haus wird mit einer Gastherme beheizt. Zusätzlich gibt es die Möglichkeit, den Schwedenofen zu benützen.

Die monatlichen Heiz- und Warmwasserkosten betrugen bisher ca. 185€. Das Schwimmbiotop kann mit einer vorhandenen Solaranlage erwärmt werden, um die Badesaison zu verlängern.

Das Haus zeichnet sich insbesondere durch folgende Punkte aus:

- toller und zeitgemäßer Grundriss
- große Terrasse, mehrere Sitzplätze, Schwimmbiotop
- Ideal für Naturliebhaber, die die gute Erreichbarkeit und tolle Infrastruktur benötigen und gleichzeitig mitten in der Natur leben möchten.
- Post, Ärzte, Apotheke, Gastronomie, Supermarkt in Fußnähe
- gute öffentliche Verkehrsanbindung (Busverbindungen) nach Mödling

Der Bezug dieses schönen Hauses ist drei Monate nach der Kaufvertragserrichtung möglich.

Lage: In der Gemeinde Hinterbrühl kommt das Bedürfnis nach Natur und unendlichen Freizeitmöglichkeiten, als auch der Wunsch nach einer perfekten Infrastruktur und der Nähe zur Großstadt sicher nicht zu kurz.

Die Anbindung an die Autobahn A21 ist nur ca. fünf Fahrminuten vom Objekt entfernt und Sie erreichen Wien in ca. 10 -15 Fahrminuten und Sankt Pölten in ca. 25 Fahrminuten. Die Immobilie ist aber auch gut an den öffentlichen Verkehr angebunden (Autobuslinie nach Mödling mit sehr dichter Frequenz in unmittelbarer Nähe).

Nahversorgung: In der Umgebung des Objekts befinden sich eine Bäckerei, eine Apotheke, Schule und Kindergarten, Ärzte, Gastronomie und ein Supermarkt (Billa), mehrere Spielplätze uvm. Auf einem Wochenmarkt in der Nähe werden regionale Spezialitäten angeboten.

Im angrenzenden Mödling stehen eine Vielzahl an Fachgeschäften und weiterführende Schulen zur Verfügung. Darüber hinaus liegt das Einkaufszentrum SCS nur wenige

Fahrminuten entfernt.

Das gastronomische Angebot in der Nähe der Immobilie ist vielfältig: Von Restaurants bis zu urigen Heurigen bietet die Hinterbrühl für jeden Geschmack das Richtige. Die Infrastruktur des Gebiets umfasst auch ein vielfältiges Angebot an Betreuungs- und Ausbildungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche, Kindergarten und Volksschule sind in Fußnähe. Zwei Gymnasien und zahlreiche höhere Schulen in der Schulstadt Mödling sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die Liegenschaft befindet sich in einem Gebiet, das als Erholungs- und Ausflugsgebiet keine Wünsche offen lässt. Riesige Waldflächen des Biosphärenparks Wienerwald und ausgedehnte Grünflächen sowie schöne Spielplätze werden Ihnen und Ihren Lieben Freude machen. Wandern, Joggen, Nordic Walking, Klettern oder Mountainbiken ist im angrenzenden Wienerwald entlang der unzähligen Wanderwege möglich.

Tennisplätze, Reitställe und viele weitere Möglichkeiten, Sport zu betreiben, sind ebenfalls in der Gemeinde Hinterbrühl zu finden.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Bitte fordern Sie das Exposé mit vielen weiteren Bildern und den Plänen an!

Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Marianne Pargan

Akad. Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Mobile: +43 676 33 99 170

http://www.ringsmuth.at/

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Klinik <3.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <3.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <4.000m
Straßenbahn <5.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap