ERSTBEZUG NACH KERNSANIERUNG - HOCHWERTIG & HELL - RUHELAGE MIT GRÜNBLICK



Objektnummer: 6352/2755

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
Gesamtmiete	1.175,00 €
Kaltmiete (netto)	1.031,46 €
Kaltmiete	1.161,95 €
Betriebskosten:	130,49 €
USt.:	13,05 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

AURELIUM REAL ESTATE GmbH

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Opernring 1 / R745-748
1010 Wien

T +43 664 4515855

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



















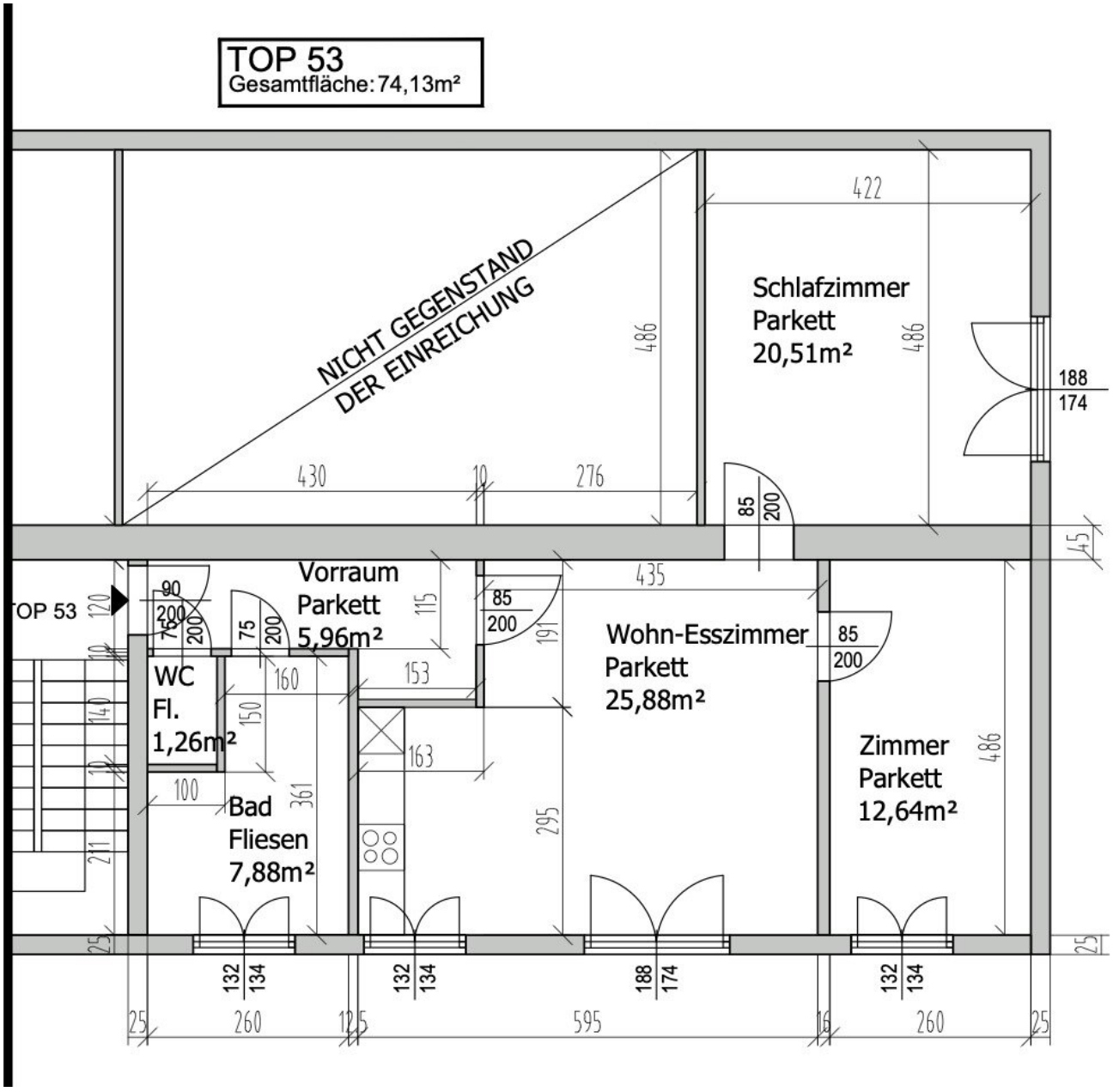











TOP 53
Gesamtfläche: 74,13m²
NICHT GEGENSTAND DER EINREICHUNG
Schlafzimmer
Parkett
20,51m²
Vorraum
Parkett
5,96m²
WC
Fl.
1,26m²
Bad
Fliesen
7,88m²
Wohn-Esszimmer
Parkett
25,88m²
Zimmer
Parkett
12,64m²
TOP 53
422
486
430
276
435
595
260

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
- Neue Küche wird noch eingebaut
- Ab 01.12.2026 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-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1968 (ohne Lift), 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. **Eine neue, moderne Einbauküche wird Ende November 2026 installiert** und ist somit bereits zum Mietbeginn vorhanden. Entsprechende Küchenplanungen und Skizzen werden in Kürze zur Verfügung gestellt.

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. Kostenlose öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft.

Die Wohnung ist ab 01.12.2026 bezugsfertig. Die monatliche Gesamtmiete beträgt **EUR 1.175,– inklusive Betriebskosten**. Die individuellen Gas- und Stromkosten sind nicht enthalten und werden zusätzlich nach Verbrauch verrechnet.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Ärzte, Kindergarten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der 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 alle, die ein stilvolles Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen.

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

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 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 <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