

Wohnen mit Weitblick: 3-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse in Hinterbrühl



Objektnummer: 82587

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	105,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 43,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	472.500,00 €
Betriebskosten:	190,17 €
Heizkosten:	105,04 €
USt.:	40,34 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer!

Ihr Ansprechpartner



Julie Wittrich



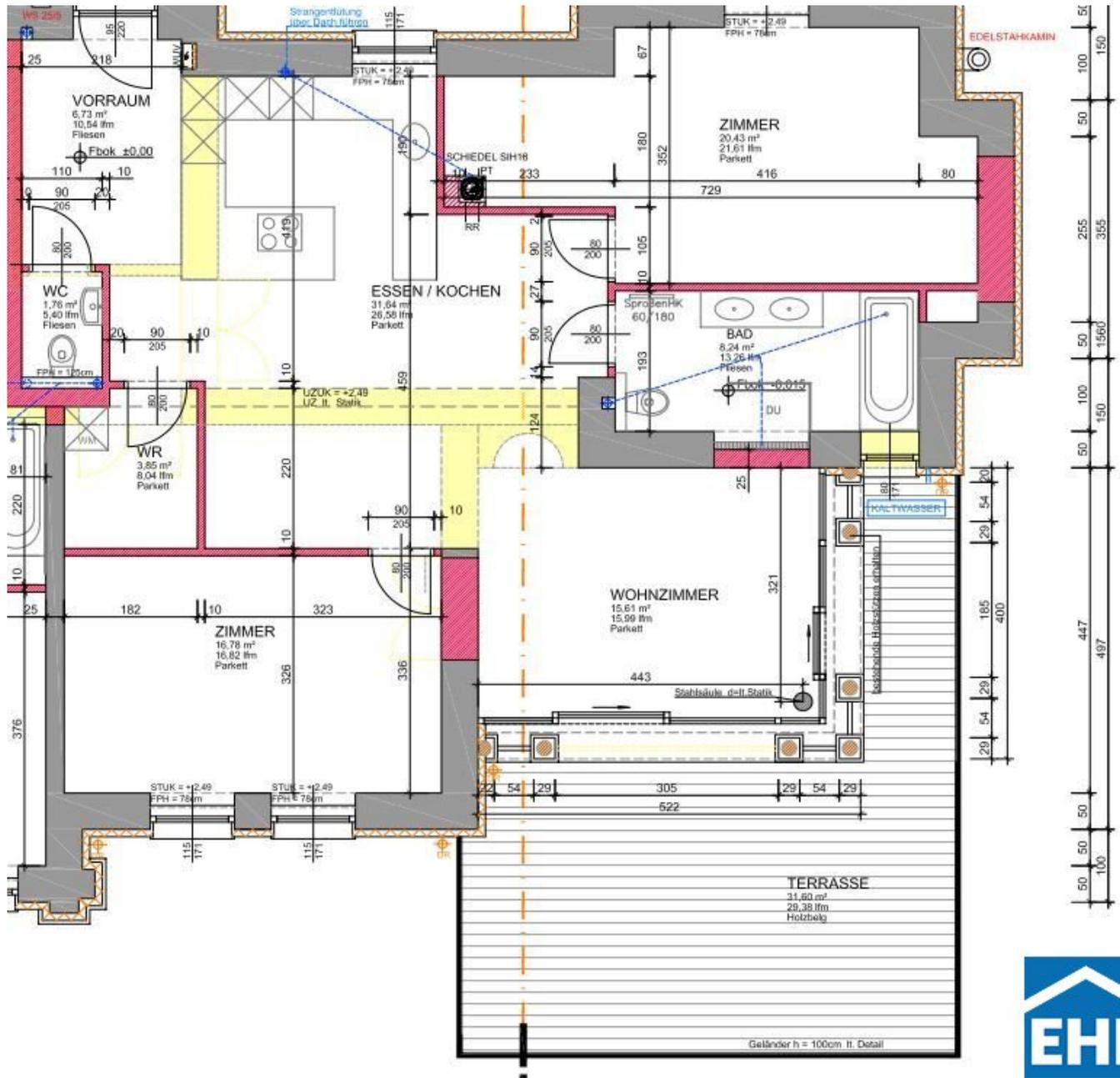












Objektbeschreibung

Wohnen mit Weitblick: 3-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse in Hinterbrühl

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit **105 m² Wohnfläche**, einer **31,5 m² großen Terrasse mit herrlicher Aussicht** und einer optimalen Lage, die ruhiges Wohnen in Hinterbrühl mit einer schnellen Verbindung nach Wien vereint.

Die Wohnung:

- **3 großzügig geplante Zimmer auf 105 m²** – perfekt für Paare und Familien
- **Terrasse:** 31,5 m² mit toller Aussicht und **stilvollen architektonischen Details** an der Fassade, die eine einladende und besondere Atmosphäre schaffen
- **Küche:** Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und sofort nutzbar
- **Stellplätze:** Zwei freistehende Parkplätze können separat erworben werden

Die Lage – Wohnen im Grünen mit direkter Anbindung

Die Wohnung liegt in **Hinterbrühl**, einem charmanten Ort, der für seine hohe Lebensqualität bekannt ist. Dank der Nähe zur **Südautobahn (A2)** und der **Wiener Außenring-Schnellstraße (A21)** erreichen Sie Wien in nur etwa 25 Minuten mit dem Auto. Die öffentliche Anbindung ist ebenfalls hervorragend: Mit Busverbindungen nach Mödling haben Sie Anschluss an die Wiener S-Bahn und genießen so eine flexible Mobilität.

In der Umgebung finden Sie:

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- Schulen, Kindergärten und Ärzte
- Freizeitmöglichkeiten in der Natur, wie Wanderwege und Radstrecken im Wienerwald

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Genießen Sie die Kombination aus großzügigem Wohnraum, moderner Ausstattung und einer idealen Lage.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer!

Die freistehenden Parkplätze Nr. 6 und Nr. 7, die sich unmittelbar vor der Eingangstüre befinden, können um jeweils EUR 15.000,- zusätzlich erworben werden. So wird das Parken für Sie und Ihre Gäste stressfrei und bequem.

Rücklage € 1,06/m² NFL

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

Apotheke <250m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.250m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <6.250m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <3.250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap