

## Ein kleines Haus mit großem Herz – samt Gartenparadies



**Objektnummer: 960/72969**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	22,64 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 90,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,57
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	227,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gunda Straub**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39



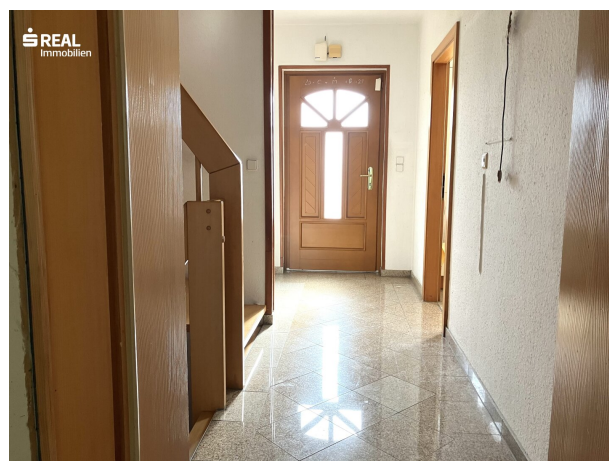
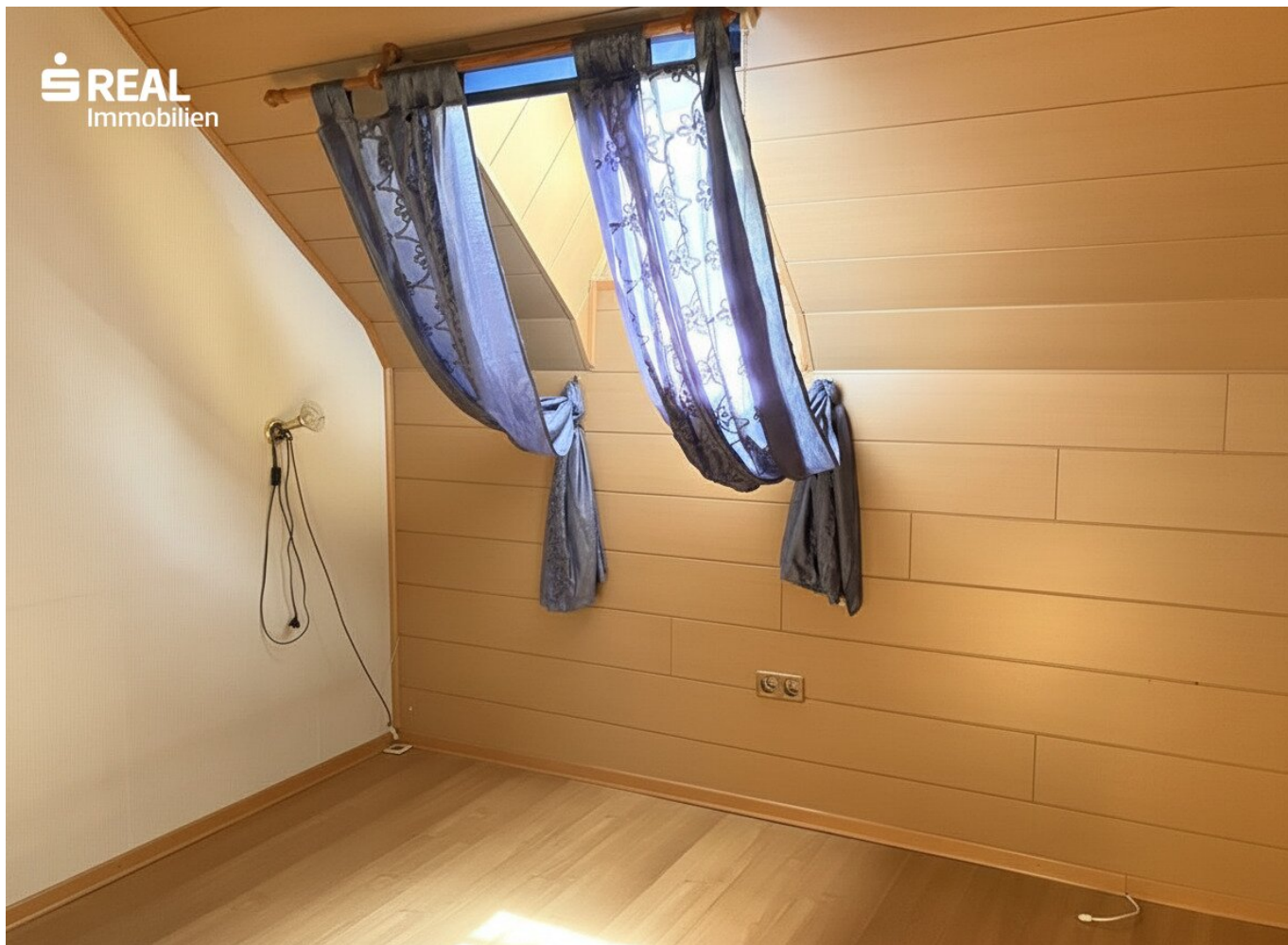












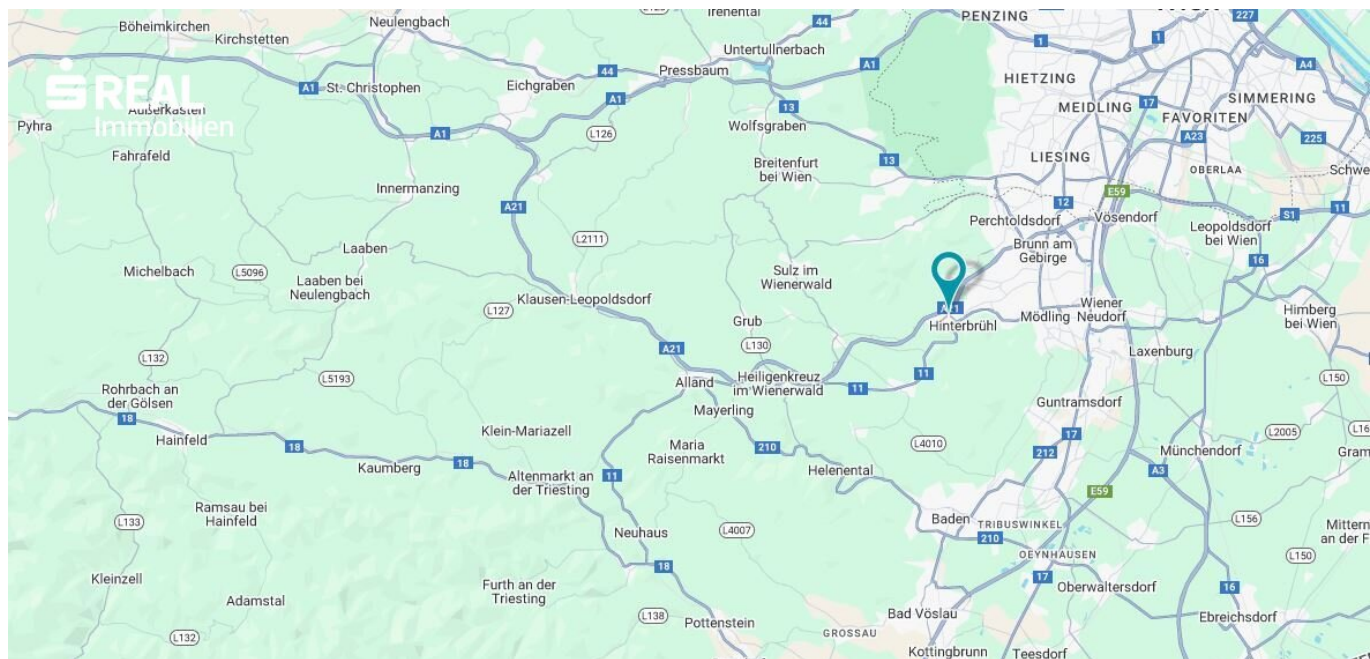




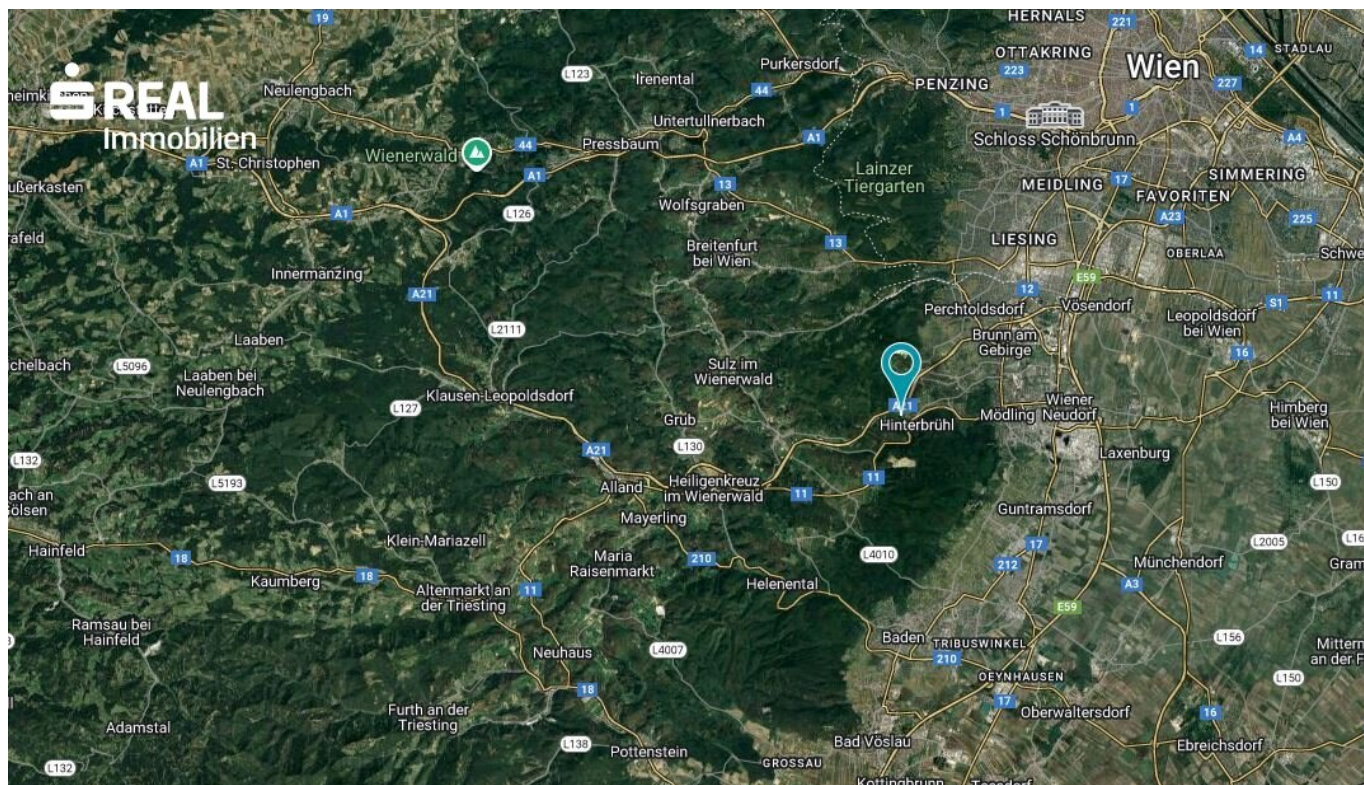










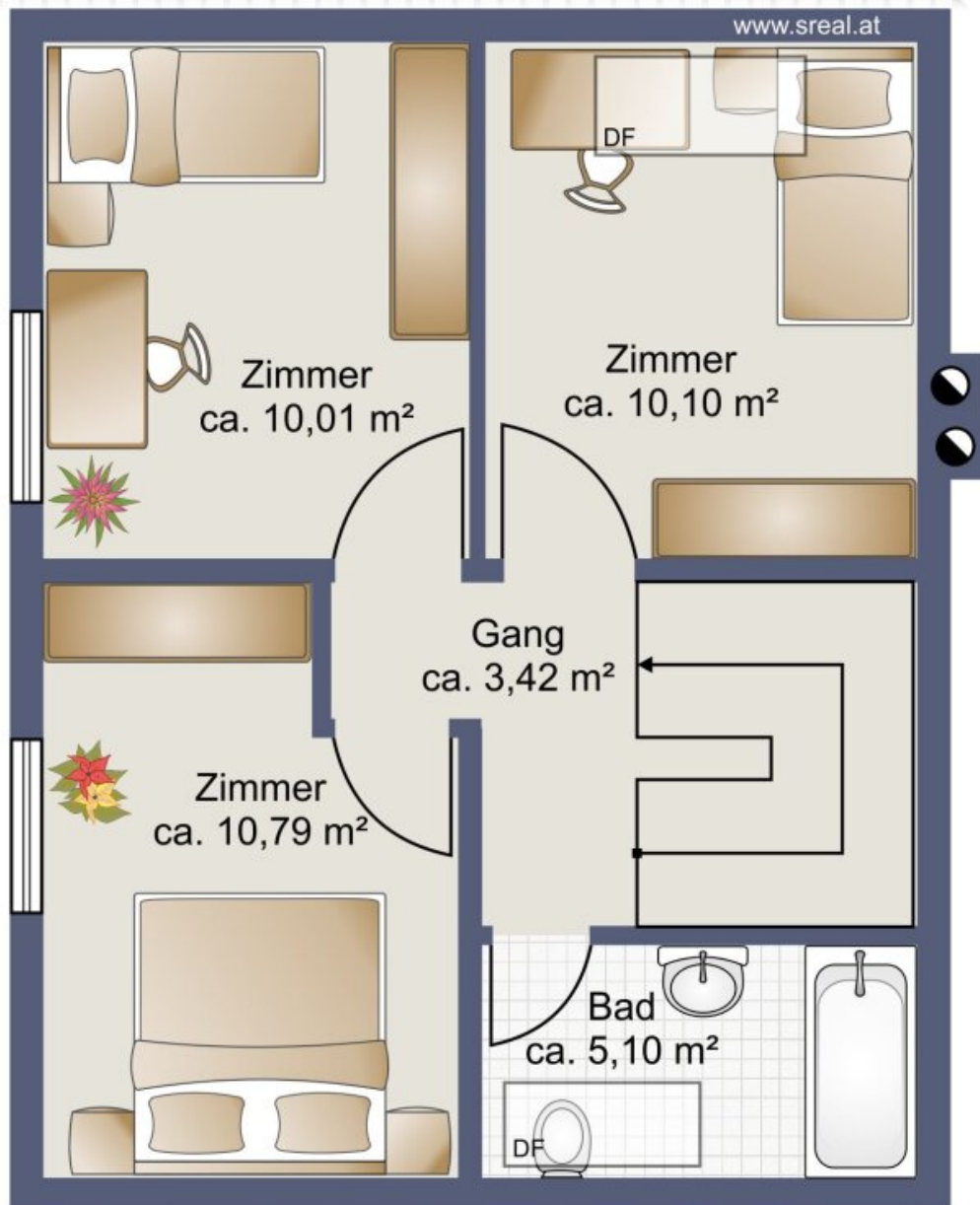




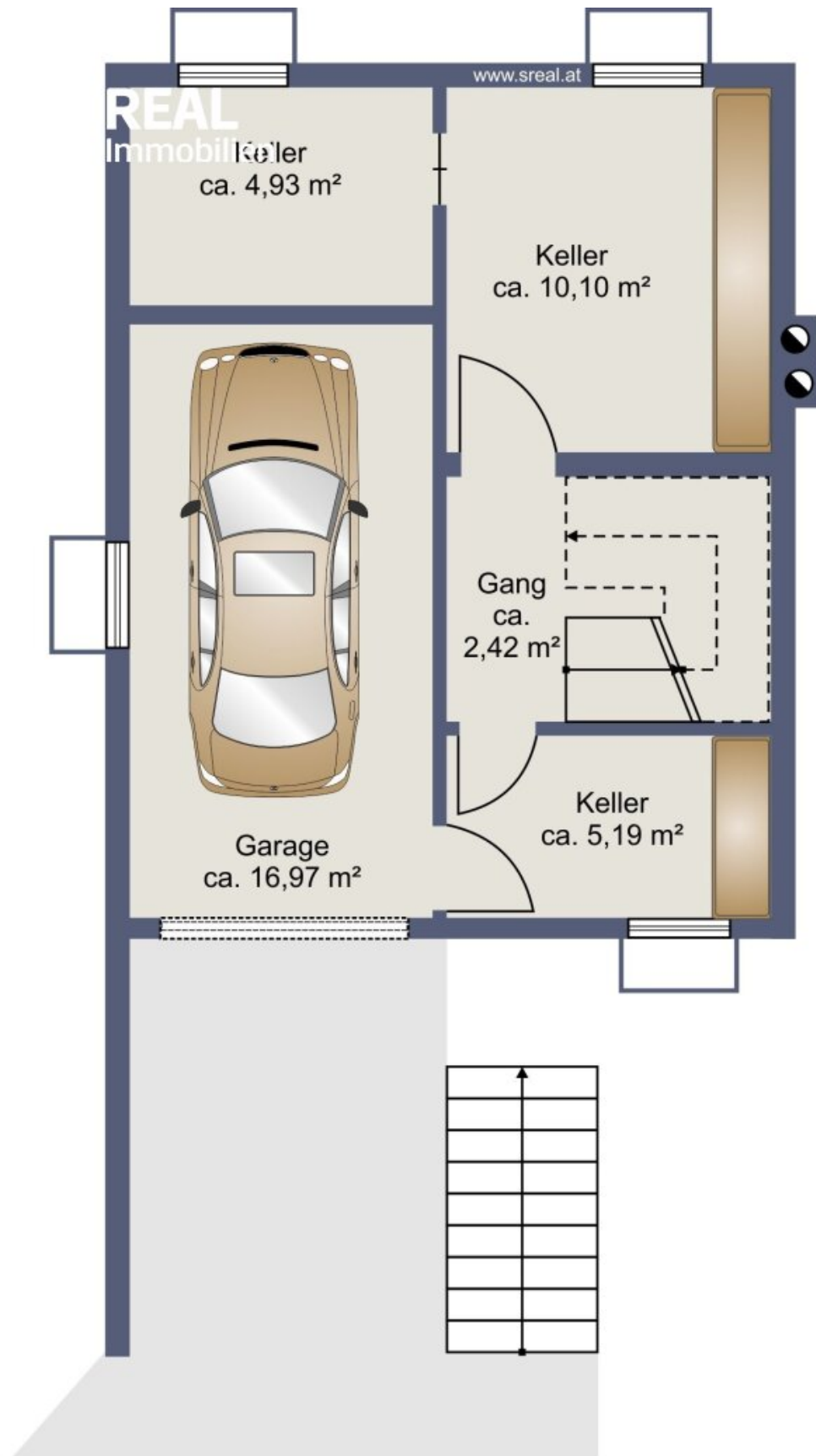


Skizze Erdgeschoss





Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss



# Objektbeschreibung

## Wohnen mit Gartenzauber - Doppelhaushälfte mit Charme & Extras

Das Herzstück der Immobilie ist der idyllisch angelegte Garten: liebevoll bepflanzt, mit einem wunderschönen **Kirschbaum**, einem einladenden **Pavillon** sowie einem praktischen **Gartenhäuschen** – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder kleine Gartenfeste.

Der Wohnbereich im Erdgeschoß mit offener Küche schafft eine gemütliche Atmosphäre - ideal für geselliges Beisammensein und entspanntes Wohnen-

Direkt vor dem gemütlichen Wohnzimmer liegt eine schöne Terrasse für schöne Sommerabende.

Im **Obergeschoss** erwarten Sie ein Badezimmer und drei gut geschnittene **Schlafzimmern**, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Der **Keller** und der **Dachboden** bieten reichlich Stauraum – ideal für Hobbys, Vorräte oder saisonale Dinge. Nach einer Renovierung entfalten diese Räumlichkeiten wieder ihr volles Potential!

Ein weiteres Highlight: Neben einer **Garage** steht Ihnen auch ein großzügiges **Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge** zur Verfügung – Komfort und Funktionalität perfekt vereint.

Mit einer Substanz aus dem Errichtungsjahr 1987 bietet diese Immobilie die ideale Basis für eine **Renovierung** nach Ihren Vorstellungen!

Das gesamte Grundstück, auf dem sich beide Doppelhaushälften befinden, hat lt Grundbuch 996 m². Die zum Verkauf stehende Haushälfte ist mit einem Anteil von 121/262 am Gesamtgrundstück beteiligt. Daraus ergibt sich ein rechnerische Anteil von ca. 460m². Eine konkrete Vermessung des Grundstückes wurde bisher nicht vorgenommen.

**Vielleicht ist dies genau das Zuhause, nach dem Sie gesucht haben - mitten im Grünen!**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <3.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <5.000m  
Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <5.500m  
Straßenbahn <7.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
U-Bahn <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap