

**Kröpfelsteigstraße - exklusives Anwesen mit einem  
11.045m<sup>2</sup> großem Grundstück zu vermieten**



**Objektnummer: 6876/1569**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	569,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	615,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	615,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	13
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	7
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Gesamtmiete</b>	13.475,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	11.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	12.250,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.250,00 €
<b>USt.:</b>	1.225,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

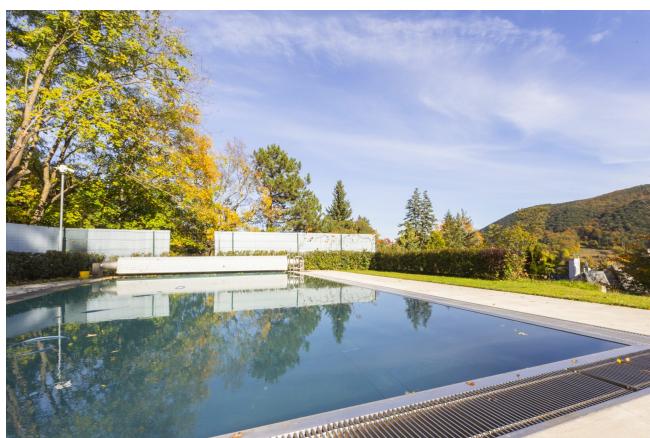
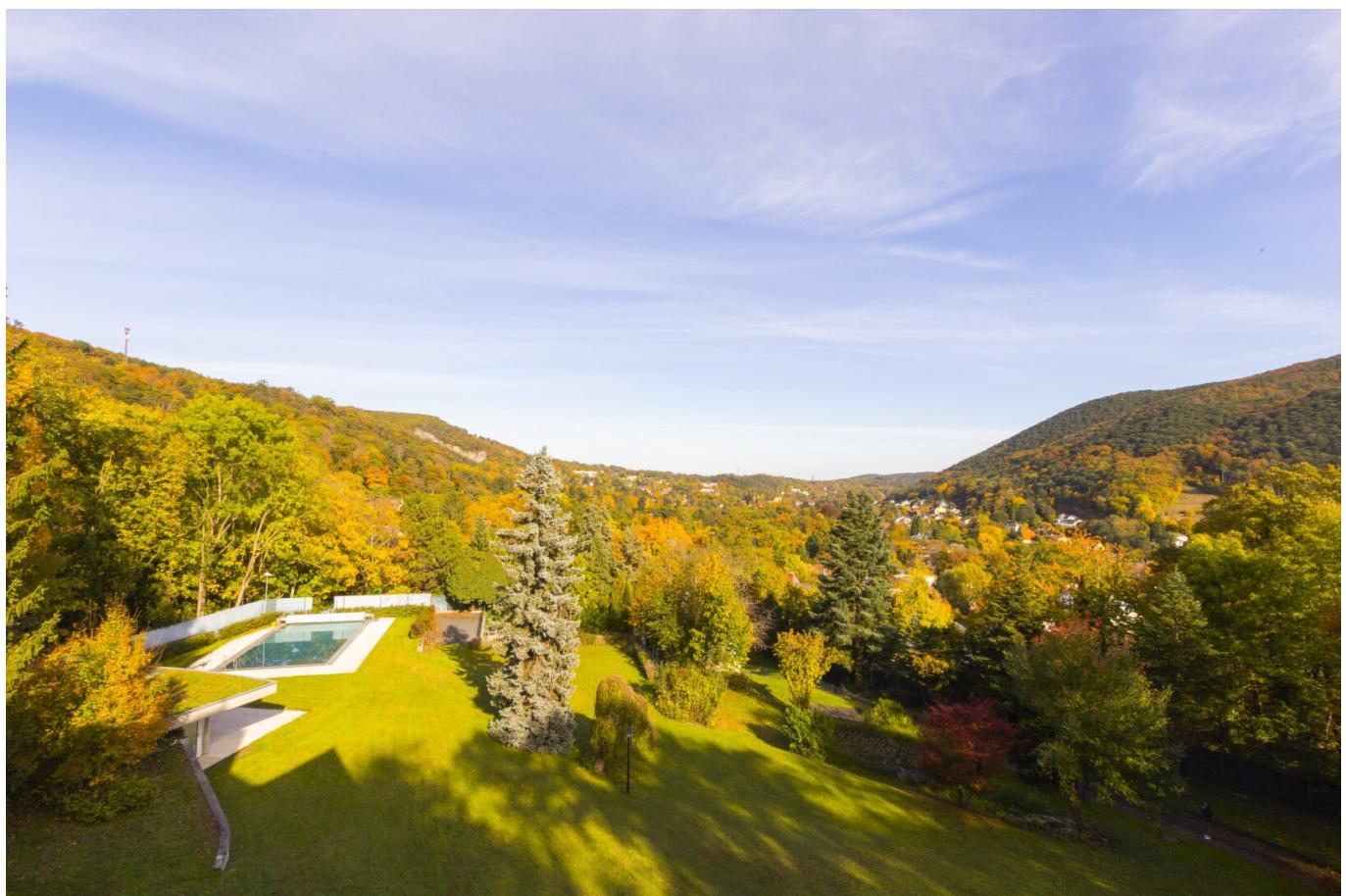
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

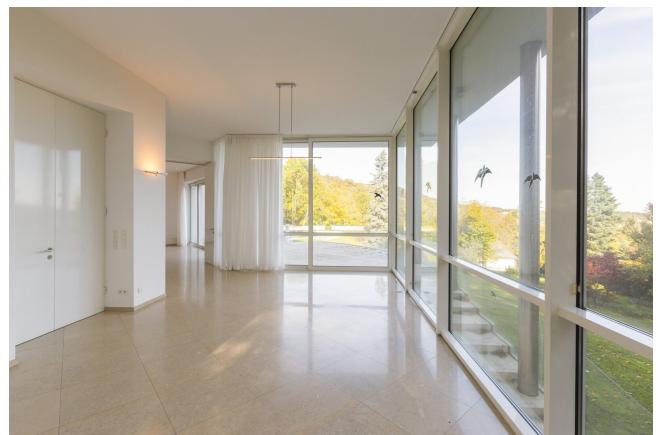
## Ihr Ansprechpartner

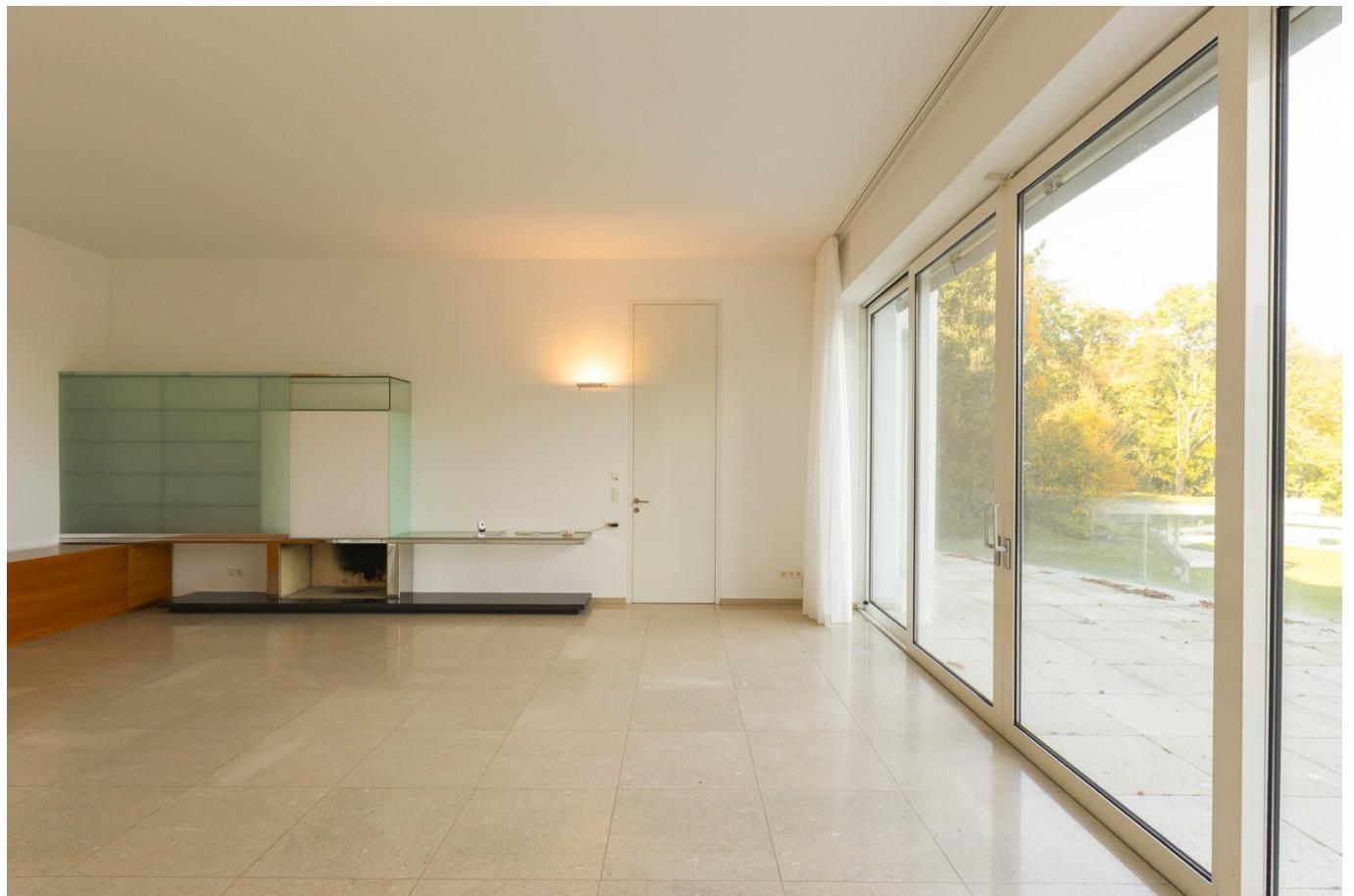


**Michael Wagner, MSc**

BRI Immobilienmakler GmbH  
Peter-Jordan-Straße 8



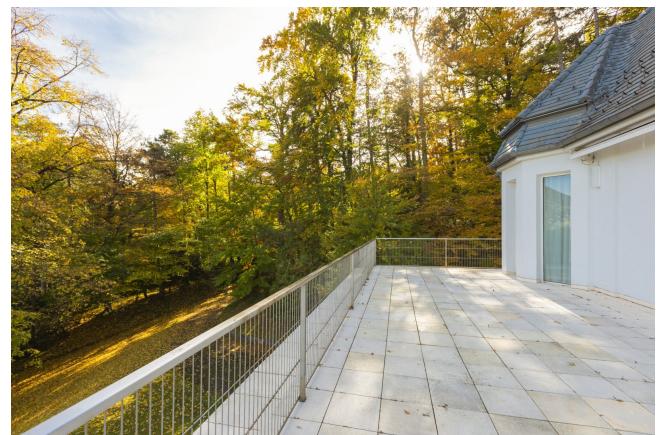






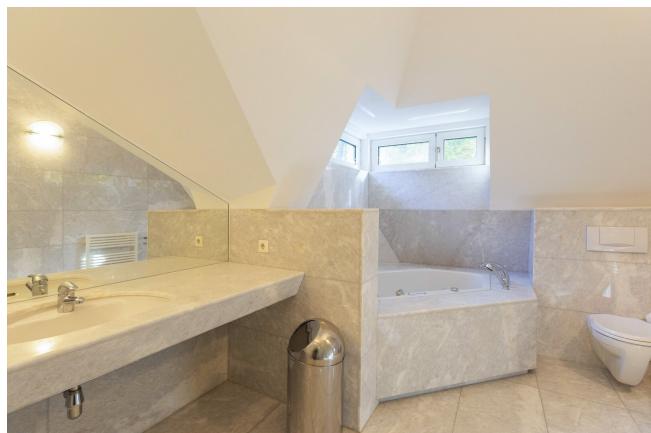






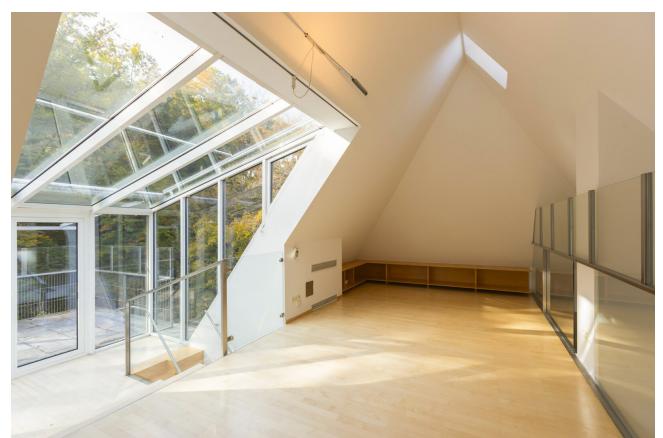
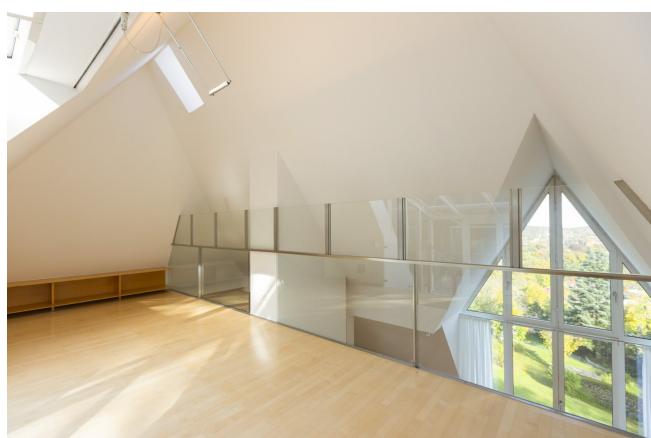




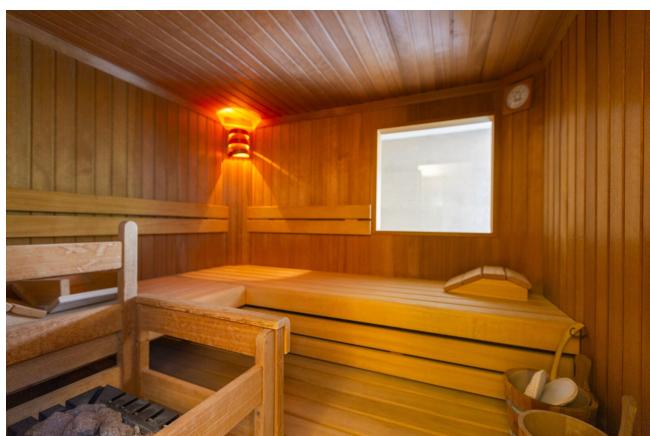


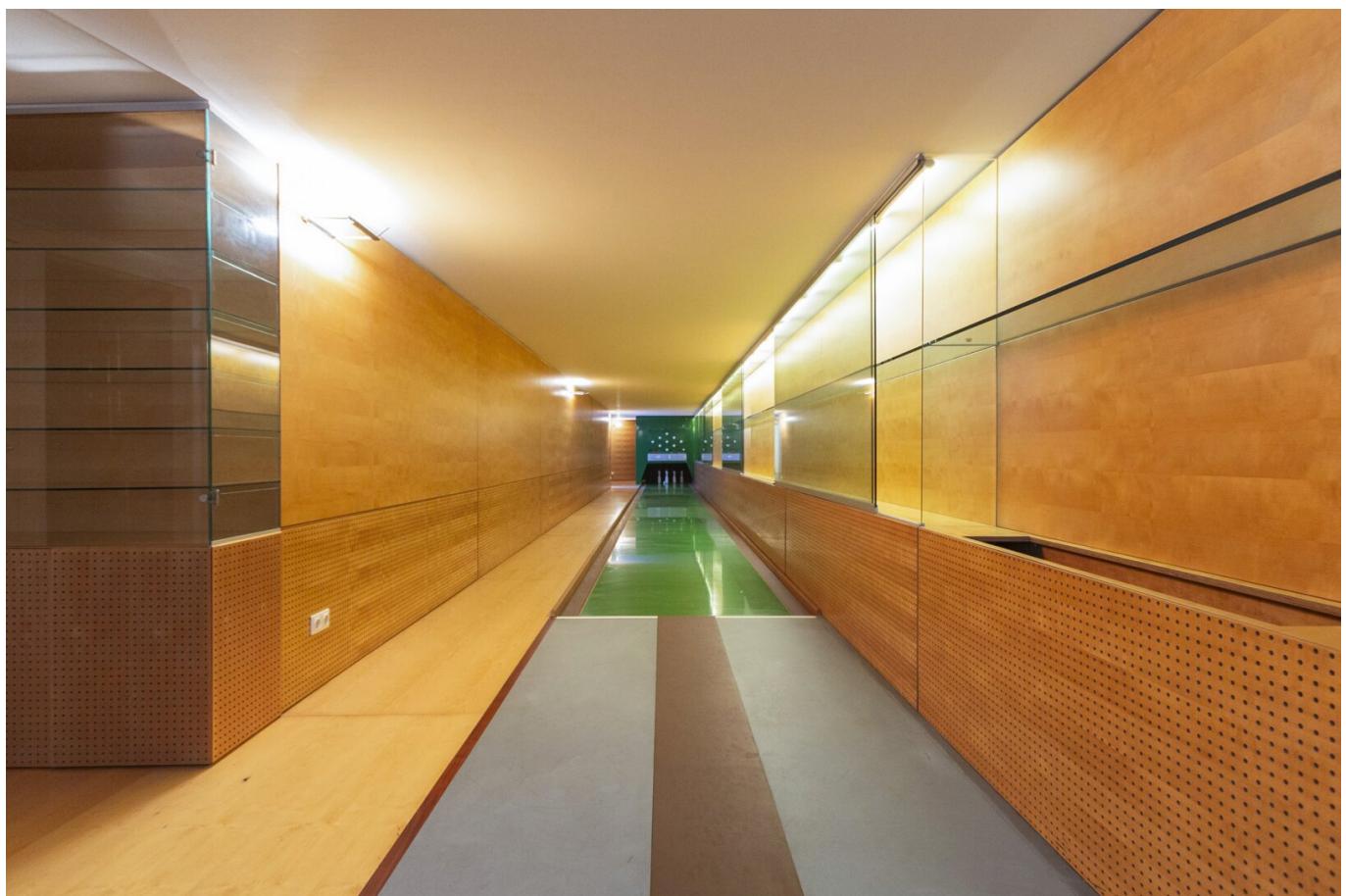


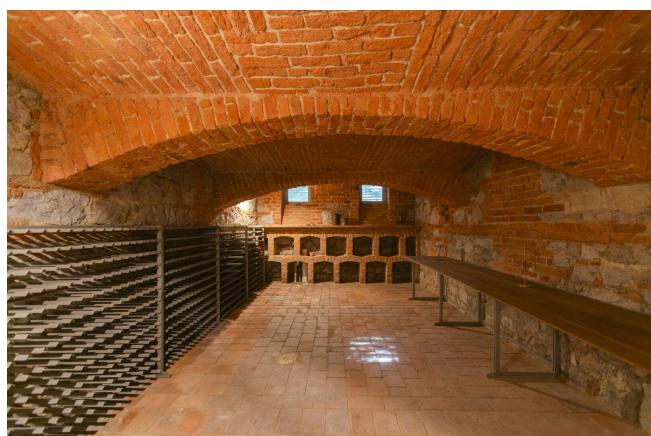
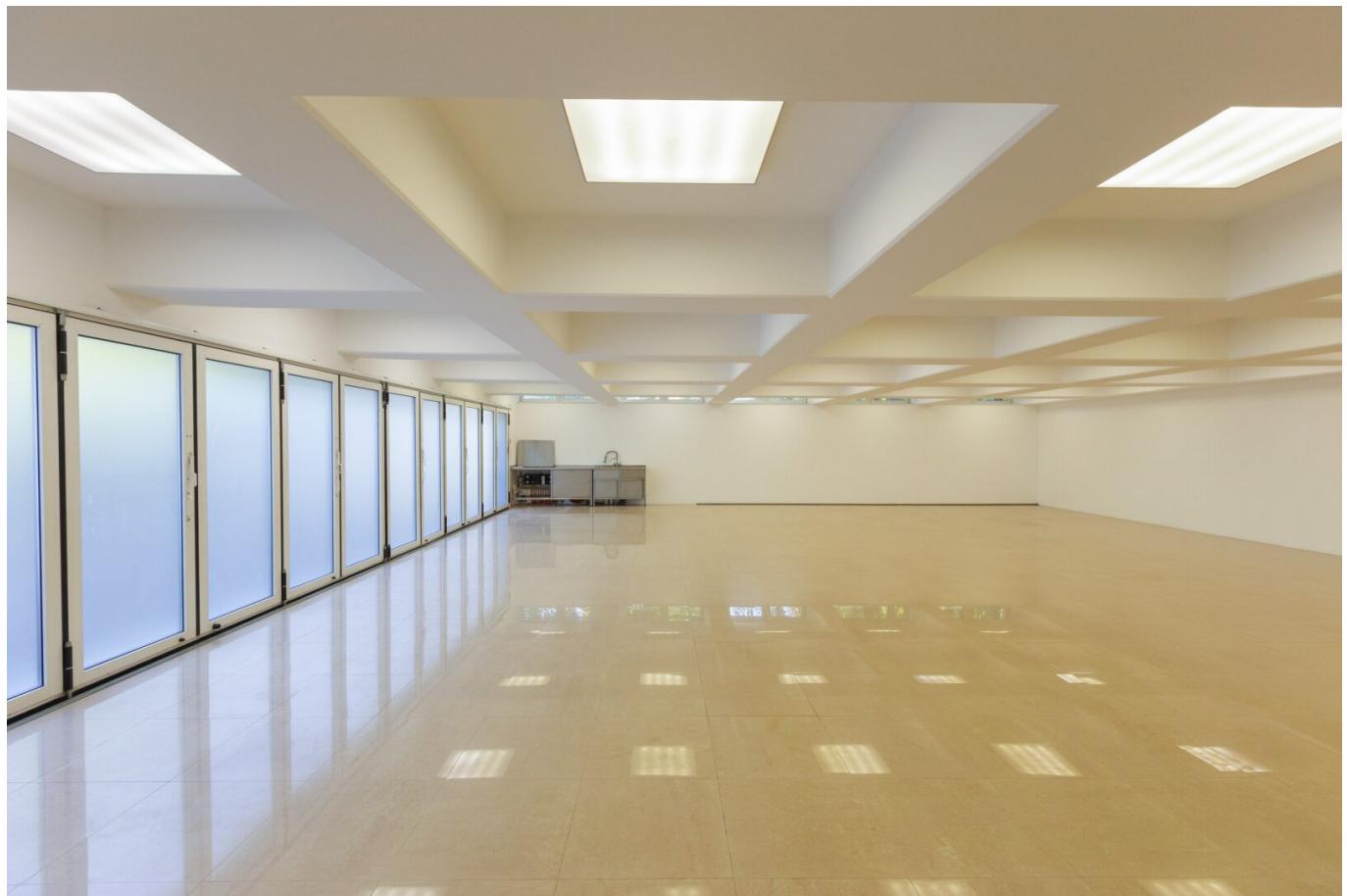


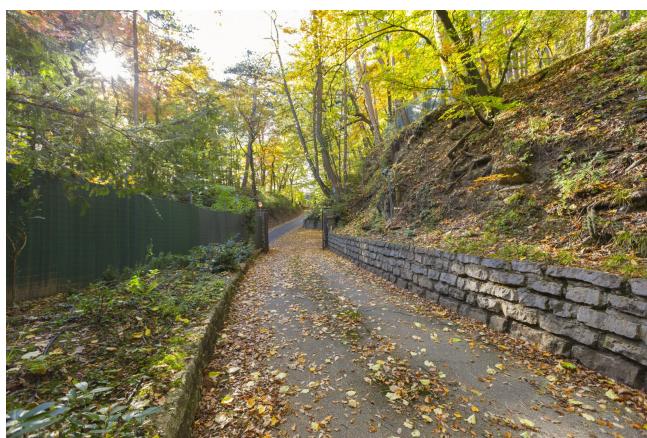
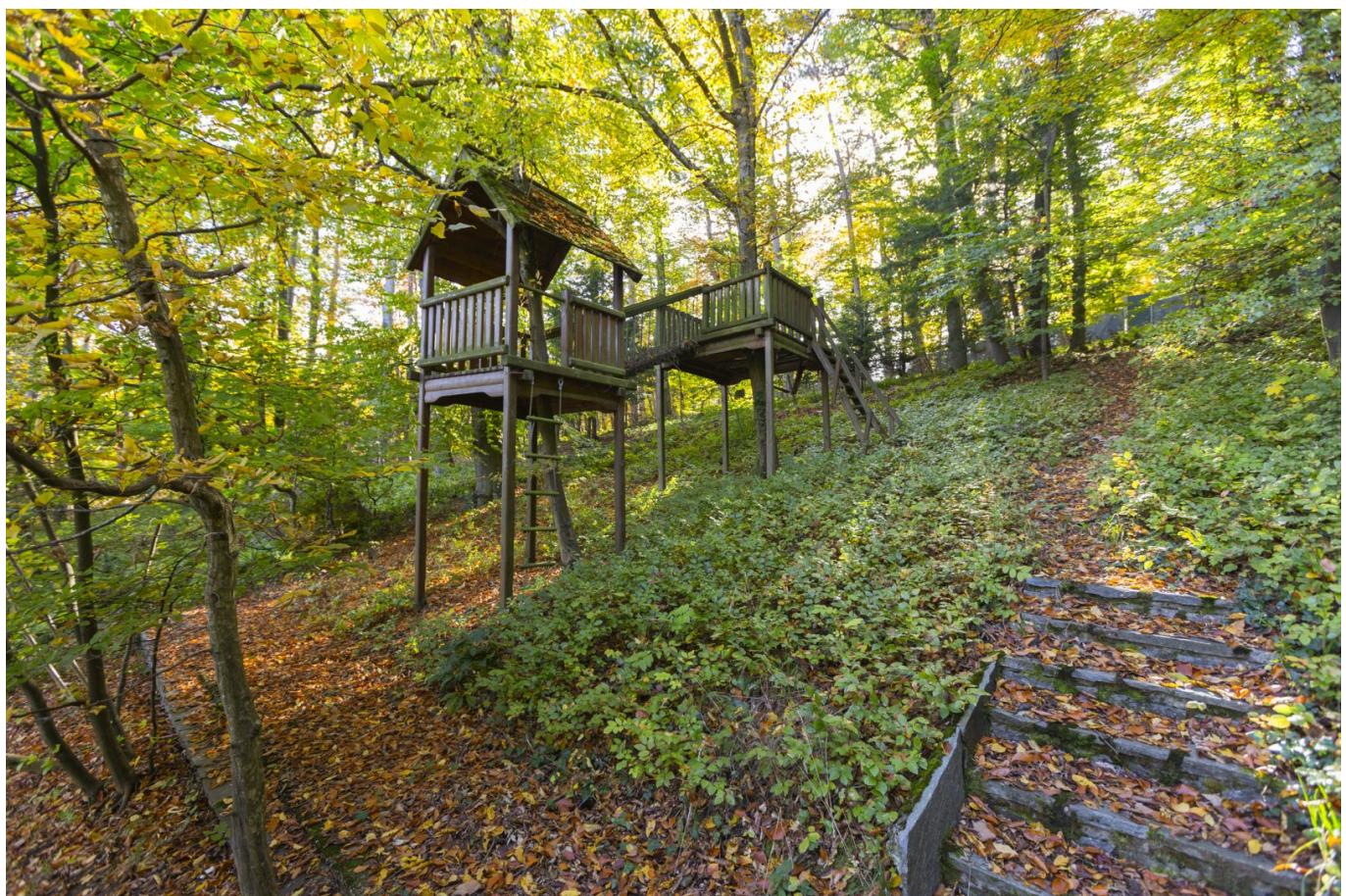




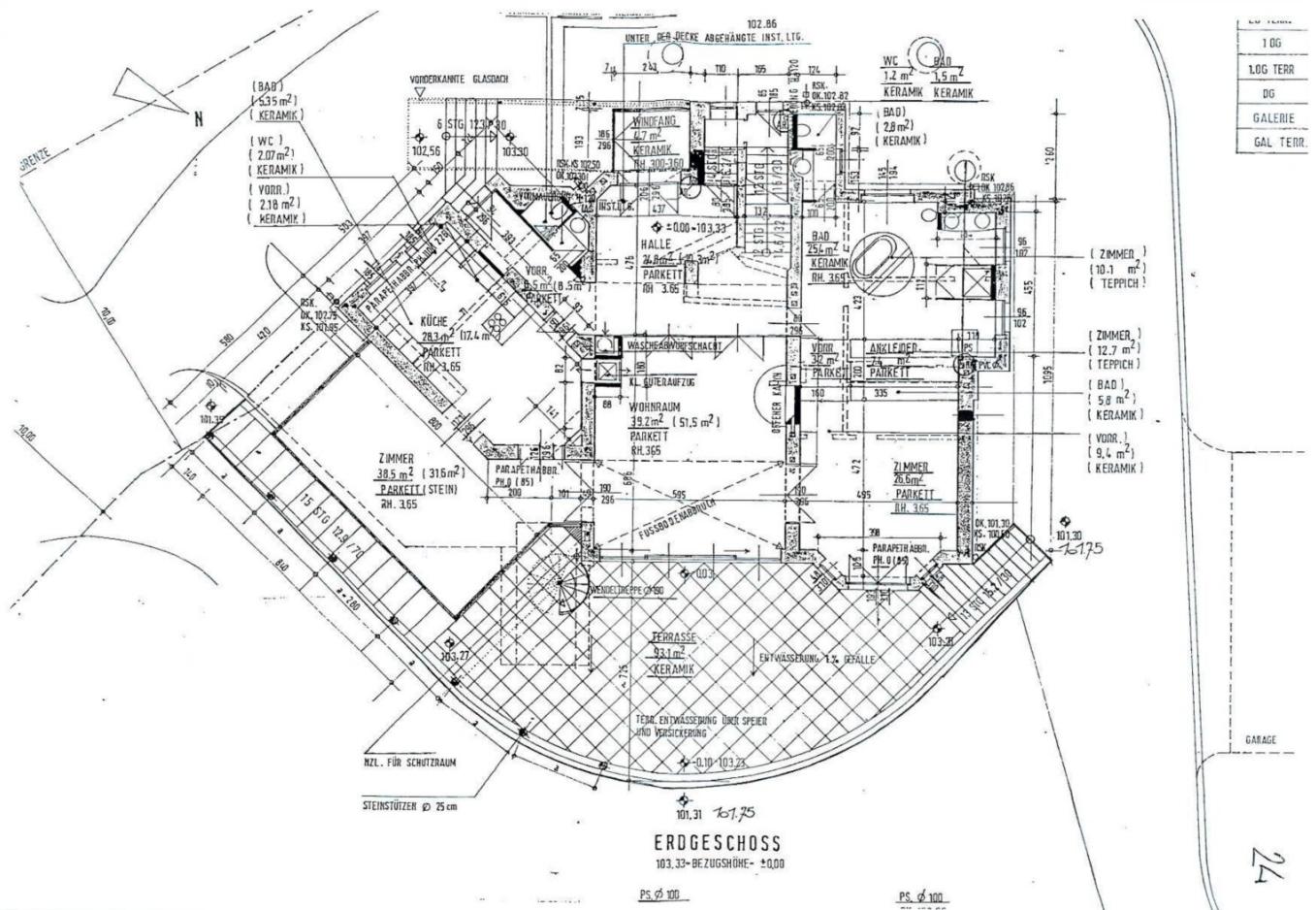


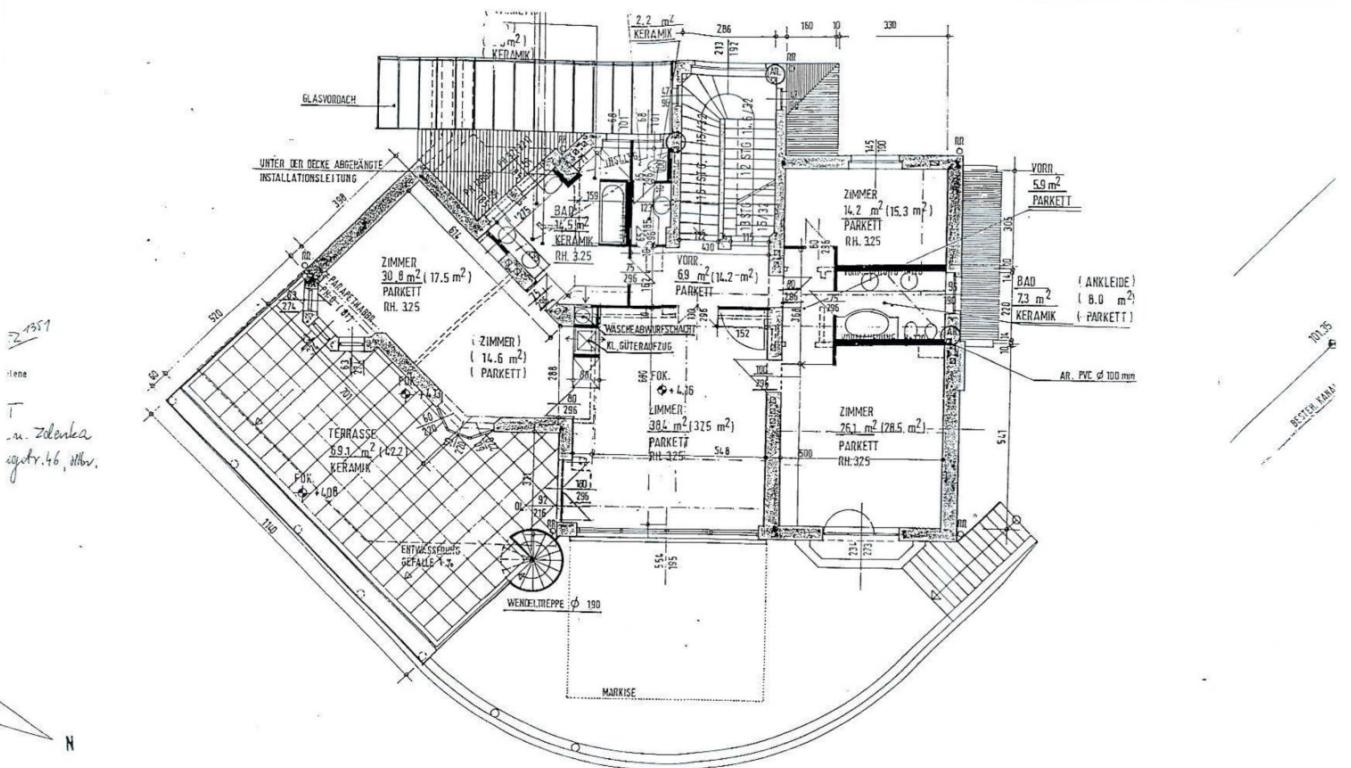






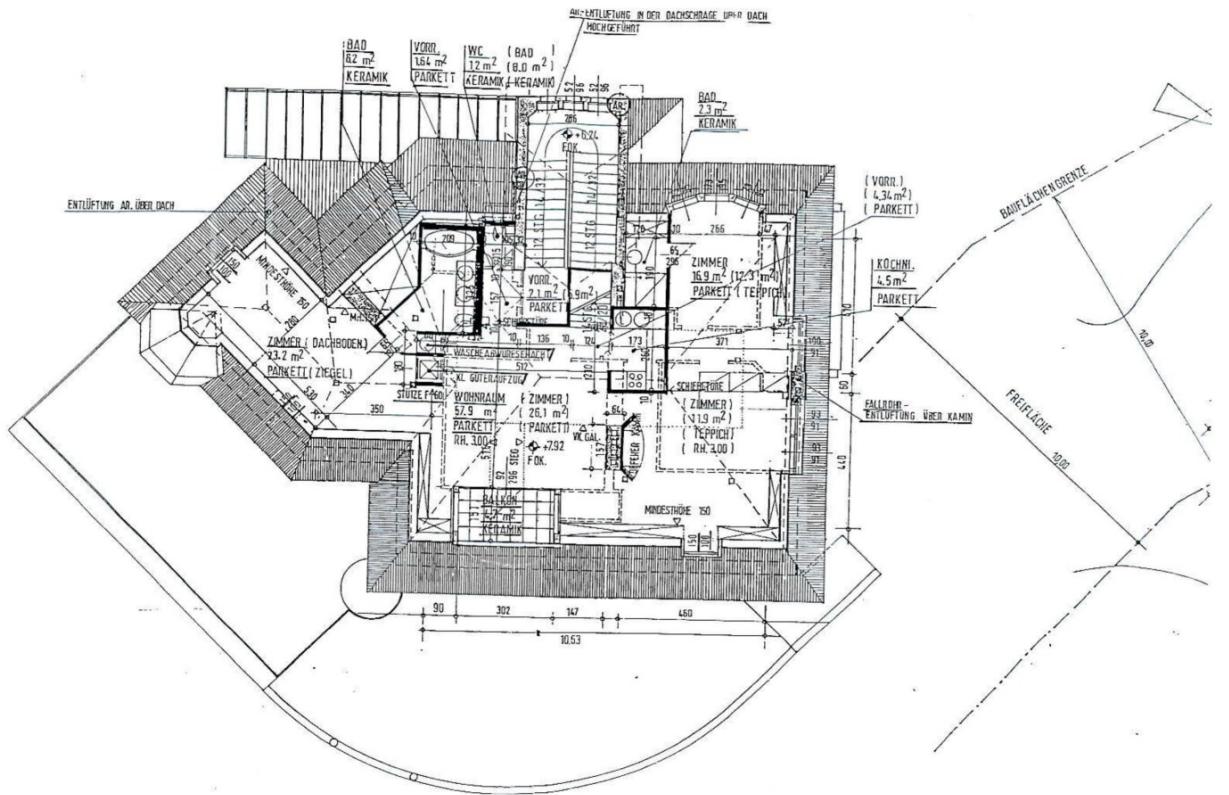






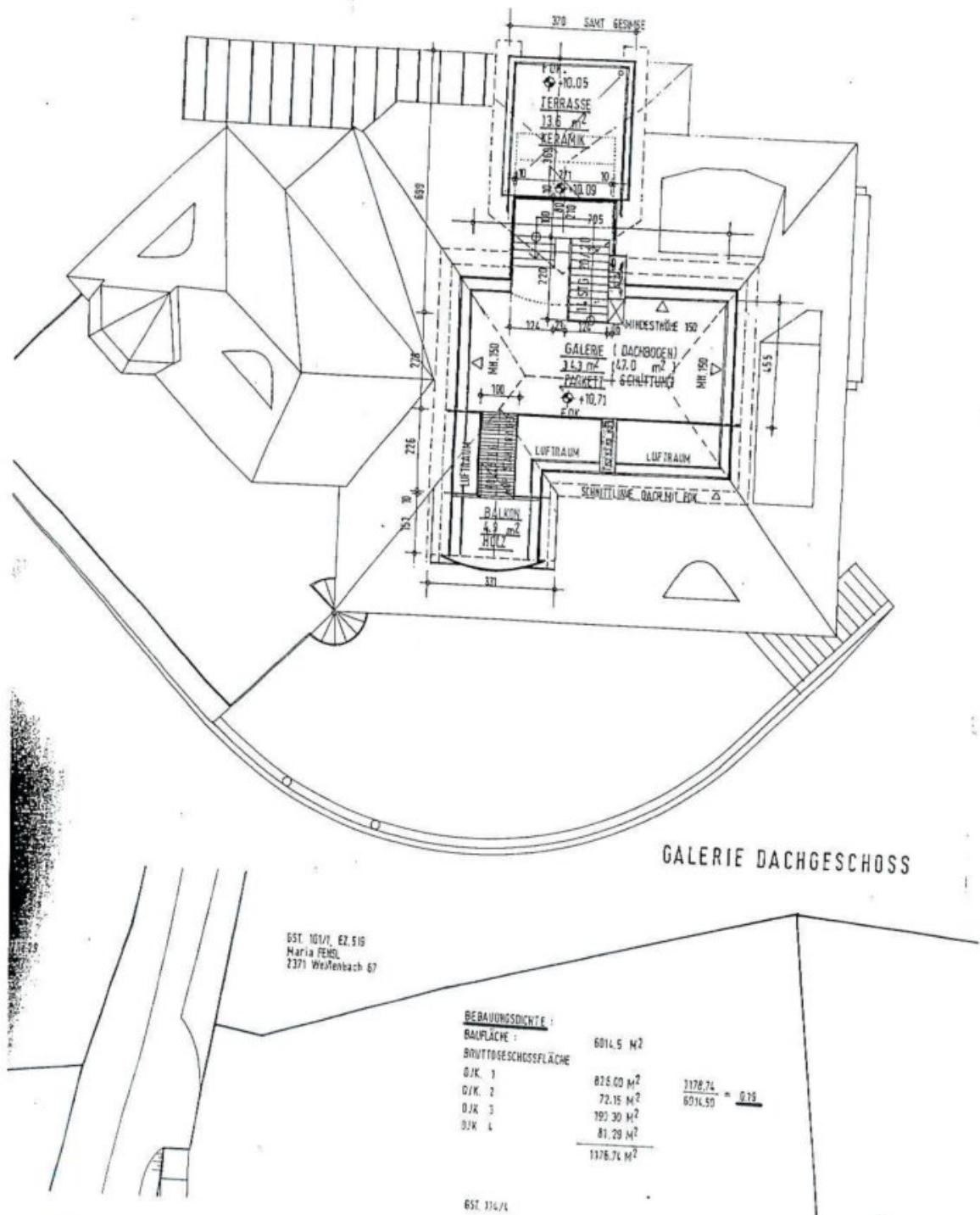
1. STOCK  
103,33-BEZUGSHÖHE - ± 0,00

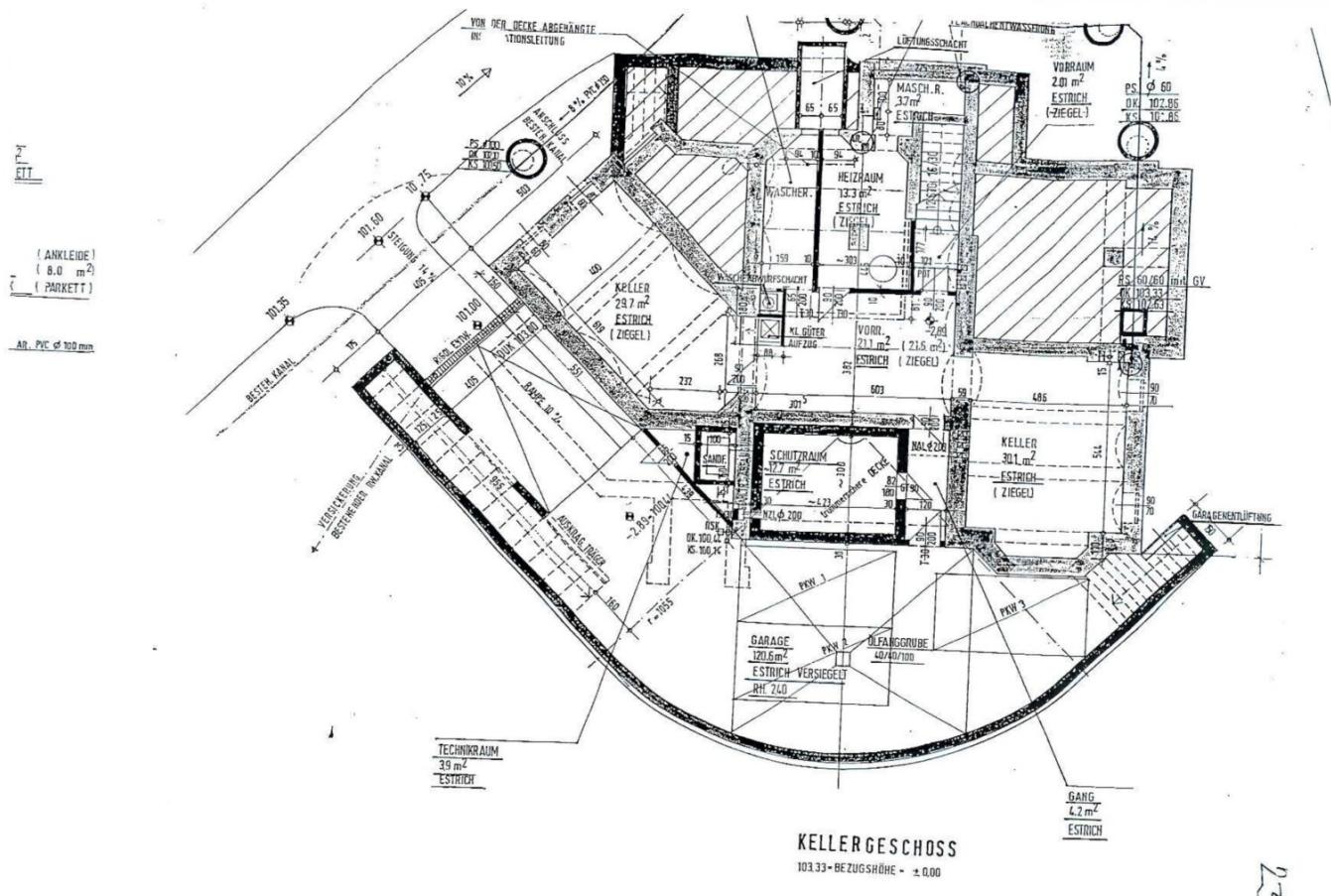
25

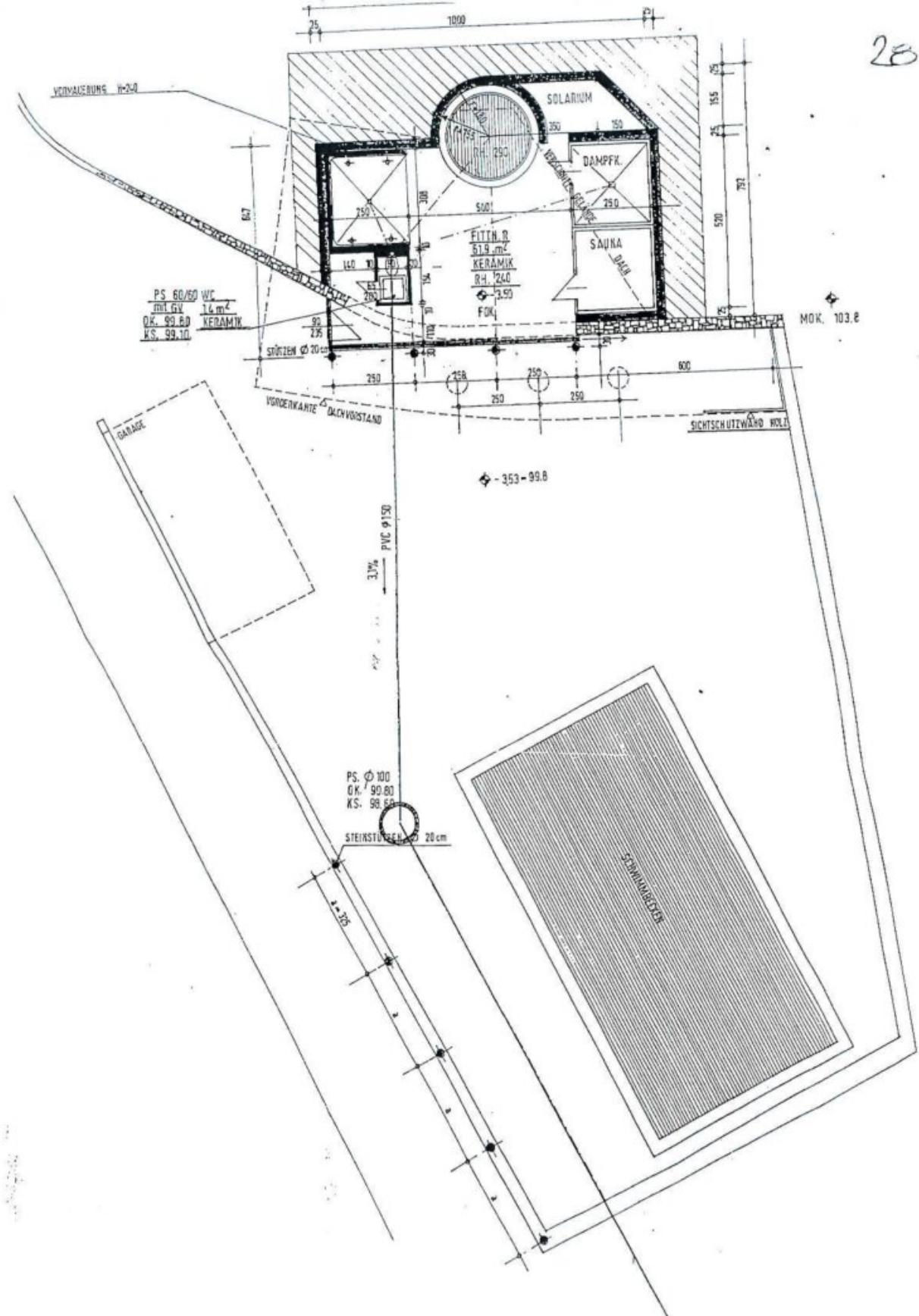


DACHGESCHOSS  
103,33 - BEZUGSHÖHE - 0,00

26









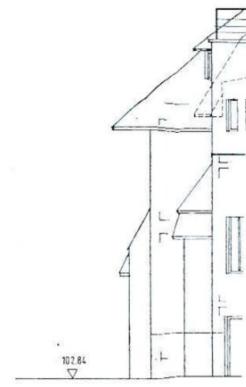
**ANSICHT WEST M. 1:100**  
BEZUGSHÖHE = 103.33m +0.00

DECKE STIEGENHAUS  
KERAMIK GEKLEBT 1.5 CM  
STREICHBARE DICHTFOLIE  
SCHUTZSTRICH 5 CM  
GLEITSTRICH PAE FOLIE 2 LAGIG  
FEUCHTIGKEITSFESTIGKEIT 2 LAGIG 1 CM  
ROOFING 10 ...  
DAMPFAUSGLEICHSSCHICHT 1 CM

FB. TERRASSE  
KERAMIK GEKLEBT 1.5 CM  
STREICHBARE DICHTFOLIE  
SCHUTZSTRICH 5 CM  
GLEITSTRICH PAE FOLIE 2 LAGIG  
FEUCHTIGKEITSFESTIGKEIT 2 LAGIG 1 CM  
ROOFING 10 CM  
DAMPFAUSGLEICHSSCHICHT 1 CM  
BETON 25 CM



ANSICHT NORD WEST M. 1:100  
BEZUGSHÖHE = 103,33 m = 0,00



ANSICHT  
BEZUGSHÖHE =

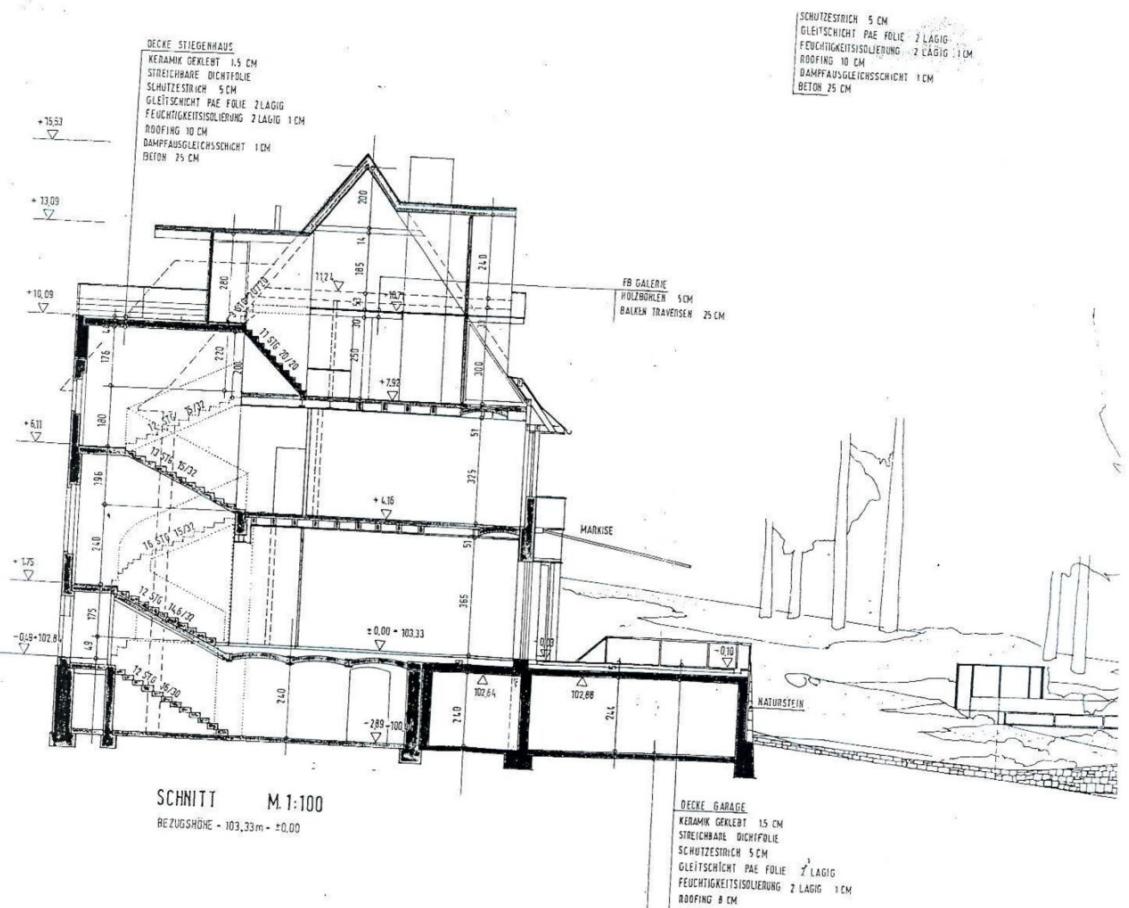
DECKE STIEGENHAUS  
KERAMIK GEKLEBT 1,5 CM  
STREICHBAU DICKTFOLIE  
SCHÜTZEMILCH 5 CM  
GLÄTSCHERIT PTFE FOLIE  
FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG  
RÖHRING 10 CM  
DAMPFAUSGÜLTISCHERHT  
BETON 25 CM

+15.53



ANSICHT SÜD OST M. 1:100  
BEZUGSHÖHE + 103,33 m = +100





# Objektbeschreibung

2371 Hinterbrühl - Kröpfelsteigstraße

exklusives Anwesen mit 13 Zimmern, Outdoor-Swimmingpool, Biotop, privatem Spa-Bereich und Fitnessraum, zwei Garagen, einem Spielplatz und charmantem Weinkeller,

Grundstücksfläche: 11.045,00m<sup>2</sup>,

die Liegenschaft teilt sich auf insgesamt 4 Gebäude auf (Haupthaus, Gästehaus Fitnessraum, Garage)

ca. 569,00m<sup>2</sup> Wohnfläche (Haupthaus und Gästehaus) zzgl. 3 Terrassen und 2 Balkonen mit insgesamt ca. 185m<sup>2</sup> Nutzfläche,

## **Haupthaus:**

**ca. 516,00m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. insgesamt ca. 185,00m<sup>2</sup> Freifläche (3 Terrassen und 2 Balkone) teilen sich auf 4 Etagen und den Keller auf:**

**EG: ca. 210,00m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 1 Terrasse mit ca. 93,00m<sup>2</sup> Nutzfläche,**

ca. 39,00m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse (93,10m<sup>2</sup>) und dem Garten, ein 38,50 großes Zimmer/Wintergarten mit ebenfalls Zugang zur Terrasse und dem Garten, 1 Zimmer (26,60m<sup>2</sup>), separate Einbauküche (28,30m<sup>2</sup>) mit Speiselift, Empfangshalle (24,80m<sup>2</sup>), Windfang, Vorzimmer mit Waschraum, Ankleide, 1 Bad, 2 separate WC's, Zugang zum KG und der Garage, Heizraum, Waschraum, Bowlingbahn, Schutzraum,

**OG: ca. 147,00m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 1 Terrasse mit insgesamt ca. 69,00m<sup>2</sup> Nutzfläche,**

4 separat begehbarer Zimmer, Terrasse (ca. 69,00m<sup>2</sup>), 2 Bäder, separates WC, Vorzimmer,

**DG: ca. 116,00m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 1 Balkon mit ca. 5,00m<sup>2</sup> Nutzfläche,**

Wohnraum mit Kamin (57,90m<sup>2</sup>), 2 Schlafzimmer (23,20m<sup>2</sup> und 16,90m<sup>2</sup>), Küche, Vorzimmer, 2 Bäder, 2 WC, Zugang und zur Dachgeschoss Galerie,

**DG Galerie: ca. 43,00m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 1 Terrasse mit ca. 14,00m<sup>2</sup> und 1 Balkon ca. 5,00m<sup>2</sup> Nutzfläche,**

**Keller: ca. 124m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. ca. 121,00m<sup>2</sup> Garage,**

## **Gästehaus:**

**ca. 52,00m<sup>2</sup> Wohnfläche (aufgeteilt auf EG) zzgl. ca. 13,00m<sup>2</sup> Keller,**

3 Zimmer, Küche, Bad, separates WC, Vorzimmer und Keller,

**zusätzlich verfügt die Liegenschaft über:**

- **eine zweite, separate Garage/Abstellraum mit einer Nutzfläche von ca. 221,00m<sup>2</sup>**
- **einen Fitnessraum mit ca. 128,00m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- **ein Gerätehaus mit einer Nutzfläche von ca. 177,00m<sup>2</sup>**
- **ein Glashaus mit ca. 80,00m<sup>2</sup> Nutzfläche**

die Liegenschaft wird mit einer Gasetagenheizung beheizt,

Mietdauer: 10 Jahre,

der Mietbeginn ist ab sofort möglich,

BMM: € 13.475,00 (inkl. BK und 10% USt.)

### **Nebenkosten bei Anmietung:**

Kaution: 6BMM

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <4.500m  
Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <5.000m  
U-Bahn <8.000m  
Straßenbahn <6.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap