

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Friedrich Traudtner

☎ +43 664 / 225 59 85

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ traudtner@immovos.at

Datum: 02. 05. 2024

HINTERBRÜHL! LICHTDURCHFLUTETE WOHLFÜHLOASE IN EINZIGARTIGER RUHELAGE!



ÜBERBLICK

Objekt ID:	40167
Bundesland:	Niederoesterreich
Bezirk:	Mödling
Ort:	Hinterbrühl
Verkehrsanbindung:	Bus Richtung Mödling

KOSTEN

Preis:	€ 444.300,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 481,03
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 165,49
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 694,62
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	152,00 m ²
Loggia Fläche ca.:	21,00 m ²
Kellerfläche ca.:	12,00 m ²

HINTERBRÜHL! LICHTDURCHFLUTETE WOHLFÜHLOASE IN EINZIGARTIGER RUHELAGE!

Wenn Sie auf der Suche sind, nach einer einzigartigen Wohlfühloase in Hinterbrühler Ruhelage, sowie in unmittelbarer Nähe diverser Naherholungsgebiete und auf eine gute öffentliche Verkehrsanbindung nach Mödling nicht verzichten möchten, dann haben wir wieder einmal GENAU das RICHTIGE für SIE!

Gesamter 1. Stock/Etage eines einstöckigen Hauses: 6 Zimmer, Wohnfläche 151,61m² + 2 Loggias (Ost/Süd Ausrichtung) + 2 Loggias (Nord/West Ausrichtung) Gesamtfläche 21,28m² + Kellerabteil I 3,85m² + Kellerabteil II 8,22m² lt. Nutwertgutachten. Es ist möglich eine Einliegerwohnung mit Bad und Kochnische und eigenem Eingang, sowie einer Loggia (Ost/Süd Ausrichtung) aus dieser großen Wohnung ohne größeren Aufwand abzutrennen (größeres Kind, Au Pair etc.).

Aufteilung der Wohnung:

-- Vorraum I 18,94m²

-- Zimmer 1 11,48m² (Grünblick Ost/Süd Ausrichtung)

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1974
Zimmer:	6
Geschosse:	1
Stockwerk:	1
Bäder:	2
Anzahl WCs:	2
Anz. Loggia:	4
Alter:	Neubau
Heizung:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	69 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,29
Boden:	Laminat
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Teilmöbliert	✓
Keller	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Flügeltüren	✓
Isolierfenster	✓

-- Zimmer 2 21,82m² (Grünblick Ost/Süd Ausrichtung) und direktem Zugang zur Loggia 1
 -- Zimmer 3 16,19m² (Grünblick Nord/West Ausrichtung) und direktem Zugang zur Loggia 2
 --Küche 11,29m² (Grünblick Nord/West Ausrichtung)
 --Abstellraum
 --WC
 --Bad mit Badewanne
 --Zimmer 4 11,29m² (Grünblick Nord/West Ausrichtung)
 --Zimmer 5 19,99m² (Grünblick Nord/West Ausrichtung) und direktem Zugang zur Loggia 3
 --Vorraum
 --Bad 2 mit Dusche und WC
 --Zimmer 6 17,35m² (Grünblick Ost/Süd Ausrichtung) und direktem Zugang zur Loggia 4
 --Küche/Büro/Abstellraum 4,64m² (Grünblick Ost/Süd Ausrichtung)
 --Sanitärräume sanierungsbedürftig
 Baujahr 1974

2009 wurde das Haus mit einer Wärmedämmfassade und neuen Fenstern ausgestattet.
 Heizungsart: Hauszentralheizung
 HWB 69,5 kWh/m²a
 Betriebskosten GESAMT: Verwaltung € 42,24 + 10% UST = €46,46 + Betriebskosten €438,80 + 10% UST = €482,68 + Rep. Rücklage €165,49 = Betriebskosten Gesamt € 694,63
 Heizkosten:€154,17 + 20% UST =€185,00 Warmwasser € 71,70 + 10% UST = €78,87
 Kaufpreis dieser riesigen Wohlfühloase im Herzen von Hinterbrühl € 444.300,--
 Vermittlungshonorar 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% UST
 Für nähere Informationen, weitere Unterlagen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Friedrich Traudtner sehr gerne unter der Tel. Nr.06642255985 oder unter traudtner@immovos.at zur Verfügung.

