



#0001007978

## Tolle Familienwohnung mit 4 Zimmern und Fernblick zum Husarentempel

2371 Hinterbrühl



Kaufpreis: 225.000,00 €

Wohnfläche: 86,41 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Ing. Wolfgang Wagner  
Immobilientreuhänder (Makler)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
wolfgang.wagner@riv.at  
+43 664 60 517 517 78





## BESCHREIBUNG

Diese 4 Zimmer- Wohnung liegt im 3 Stock und gleichzeitig letzten Stock eines ca. 1977 erbauten Gebäudes, es ist kein Lift vorhanden.

Sie ist nach Süden, Osten und Norden orientiert und dementsprechend hell.

Die Wohnung befindet sich in unsaniertem Zustand und kann ganz nach den Wünschen der zukünftigen Nutzer gestaltet werden.

Ein großes Kellerabteil und ein Parkplatz in der Anlage runden das Angebot ab.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1977
Baustatus	Abgeschlossen
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 8 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	16.05.2023
Gültig bis	15.05.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	254,10
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	4,58
fGEE Klasse	 G

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Loggien	1

### MERKMALE

Lage	Süd-Osten	Ausblick	Aussichtslage
Gebiet	Wohngebiet, Am Stadtrand	Zustand	Sanierungsbedürftig



Alterskategorie	Neubau	Fußboden	Stein, Fliese, Parkett
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Unmöbliert
Keller	Kellerabteil	Sanitäreinrichtungen	Badewanne





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	225.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	147,73 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	78,62 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	11,32 € inkl. 20% USt.
Sonstige Kosten	44,57 € inkl. USt.
Heizkosten	312,29 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	594,52 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	225.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	38.000,00 €
Reparaturrücklage Stichtag	16.08.2023



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnhausanlage befindet sich im Herzen der Gemeinde Hinterbrühl in ruhiger und grüner Siedlungslage.

Alle Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in geringer Entfernung vorhanden, auch im nahen Mödling stehen diese ebenfalls zur Verfügung.

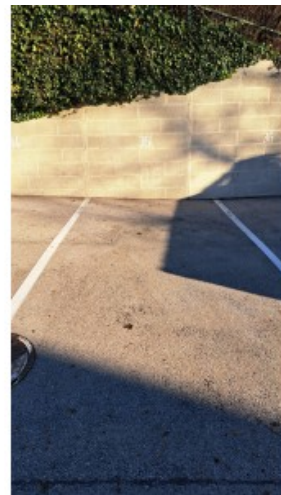
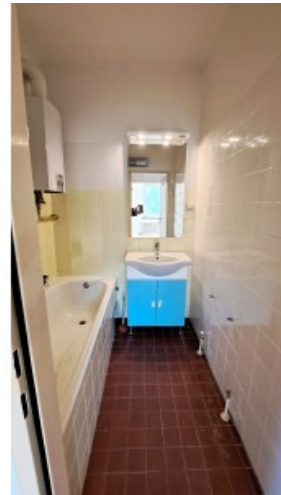
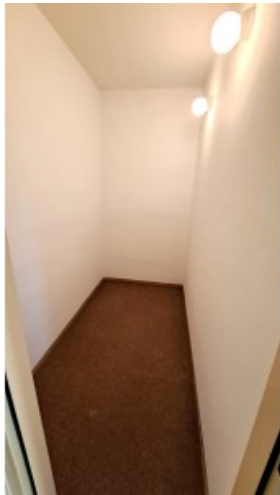
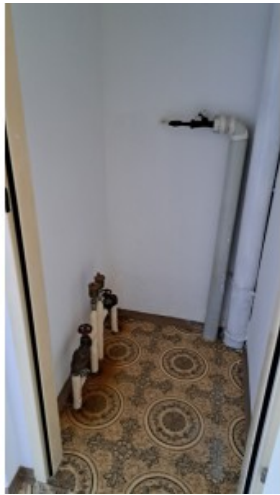
Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel erfolgt mit mehreren Buslinien, das übergeordnete Verkehrsnetz erreicht man leicht über die Anschlussstelle Gießhübl der Außenringautobahn.

Nähere Details entnehmen Sie bitte dem beiliegendem Standortexpose.



GALERIE









## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

