

# Erstbezug: moderne Doppelhaushälfte - befristet

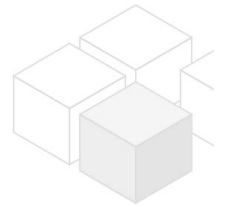


📍 2371 Hinterbrühl, Nähe: Dreisteinstraße

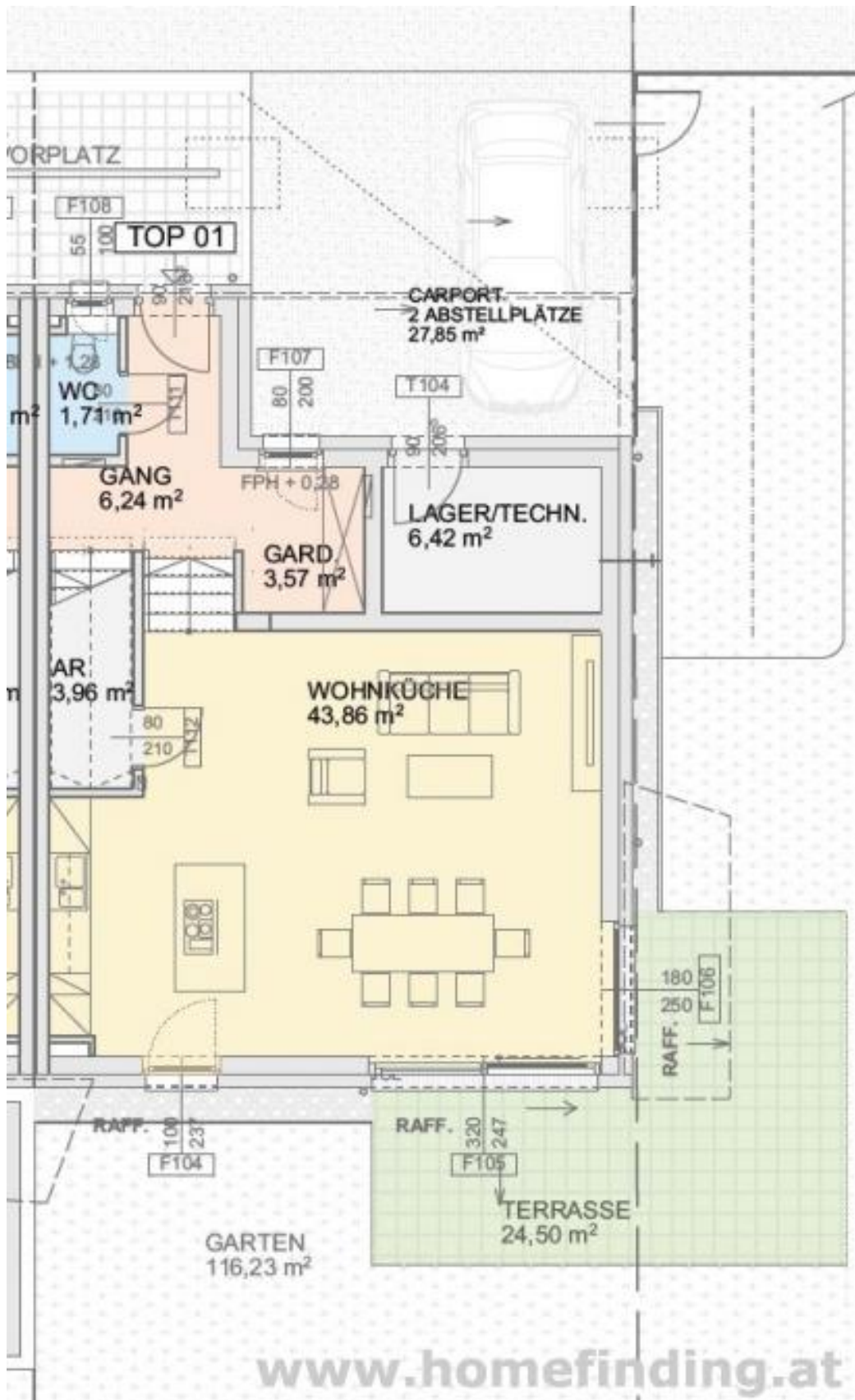
€ 3.597,-/Monat

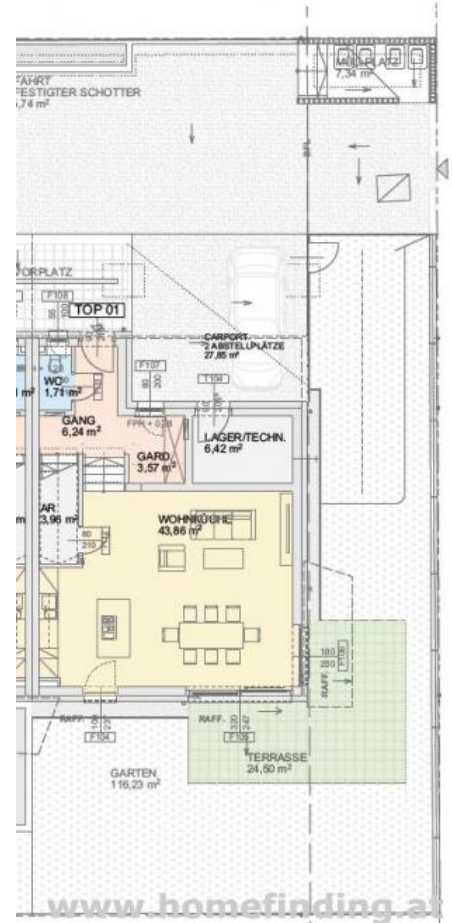
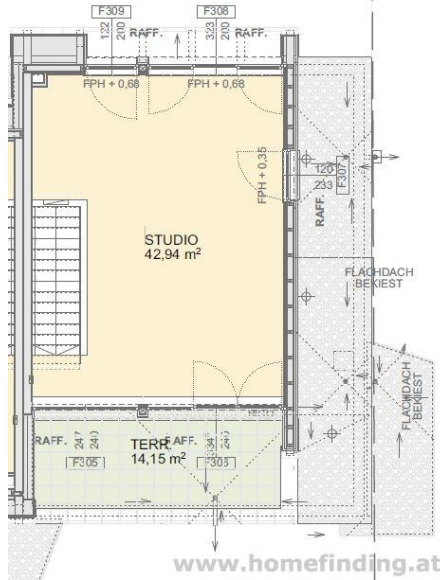
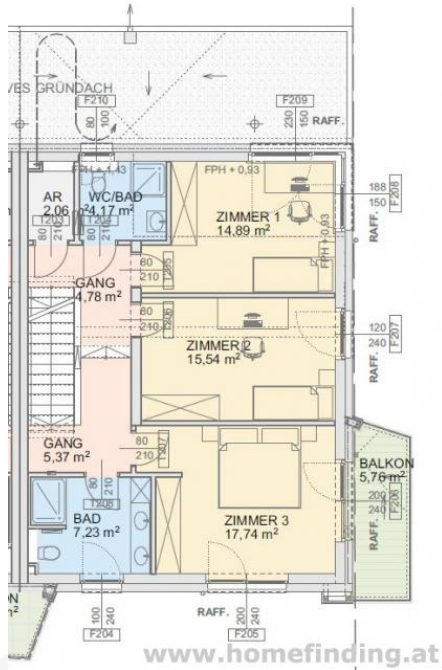


Symbolbild, Teilungen und Farben nicht verbindlich



**Pläne**





## Zur Immobilie

---

Dieses neu errichtete Doppelhaus befindet sich in schöner Wohnlage von Hinterbrühl.

### DER ORT

Hinterbrühl ist eine Marktgemeinde im Bezirk Mödling, die bis heute hauptsächlich eine Wohngemeinde für ca 3944 Einwohner ist. Nur wenige Gewerbebetriebe sind angesiedelt. Es bietet ein Leben in der Kleinstadt und dennoch eine gute Nähe zu Wien.

### Nahversorgung + Öffis

Das Ortszentrum ist leicht erreichbar und der Ort bietet 2 Kindergärten, eine Volksschule, eine Allgemeine Sonderschule, eine Landessonderschule sowie die Franz-Schubert-Musikschule, mehrere Restaurants, eine Apotheke, ein Tierarzt, das Gemeindeamt und eine Bibliothek sind ebenfalls vorhanden. Das Landeskrankenhaus Baden ist nur wenige Autominuten entfernt. Die Autobahn ist auch sehr schnell erreichbar.

### Ausflugsmöglichkeiten

Die Seegrotte - Europas größter unterirdische See - und die Höldrachsmühle ziehen Touristen und Familien an. Auch die Römerwand, das Vitus-Relief und der nahe Wienerwald laden zu einem Ausflug oder zum Wandern ein. Mountainbiker finden ebenfalls tolle Strecken.

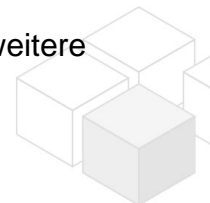
### OBJEKT

Das Haus selbst weist auf 3 Ebenen folgende Räume auf:

.EG: Vorzimmer, ca 43m<sup>2</sup> Wohn-Esszimmer mit ca 24m<sup>2</sup> Terrasse und offener Küche, Gäste-WC, Abstellraum, Technikraum

.OG: Vorzimmer, Schlafzimmer mit ca 5m<sup>2</sup> Balkon, Bad (Dusche, WC, Fenster), 2 weitere Schlafzimmer, Bad (Dusche, WC), Abstellraum

.DG: ca 42m<sup>2</sup> Wohnraum mit ca 14m<sup>2</sup> Terrasse



### Ausstattung:

Parkett- und Fliesenböden, Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, Carport

->Die Visualisierung kann Sonderausstattung enthalten. Für eine genaue Info zum Inventar (Küche, Bäder) bitte bei unserem Team nachfragen!

**BESICHTIGUNGEN:** ab KW 21 sind die Bäder ausgestattet. beziehbar Sommer 2022

### KOSTEN

Miete: inkl MwSt, inkl BK

Kautions: 3 BMM

Provision: 2MM + 20% MwSt

Der Makler ist Doppelmakler, es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

## Allgemeines

---

Objektnummer	10967
Immobilientyp	Haus

## Kosten

---

Gesamtmiete	€ 3.597,-
-------------	-----------

## Basisdaten

---

Wohnfläche	183m <sup>2</sup>
Grünfläche	116.23m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Bad	2
WC	2
Alter	Neubau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	Sommer 2022
Vertragsart	befristet

## Ausstattung

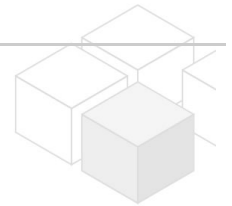
---

Boden	Parkettboden
Parken	Carport
Küche	ja

## Angaben zum Energieausweis

---

HWB (kwh/m <sup>2</sup> /Jahr)	36.6
HWB Energieklasse	B



## Lage

---

Verkehrsanbindung	Bus 262
Nähe	Dreisteinstraße