

**++ Traumhaft moderne, großflächige DHH ++  
vollunterkellert ++ schlüsselfertig ++**



**Objektnummer: 3368**

**Eine Immobilie von WohnSinn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	134,31 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	81,80 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	69,76 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Erwin Zischka**

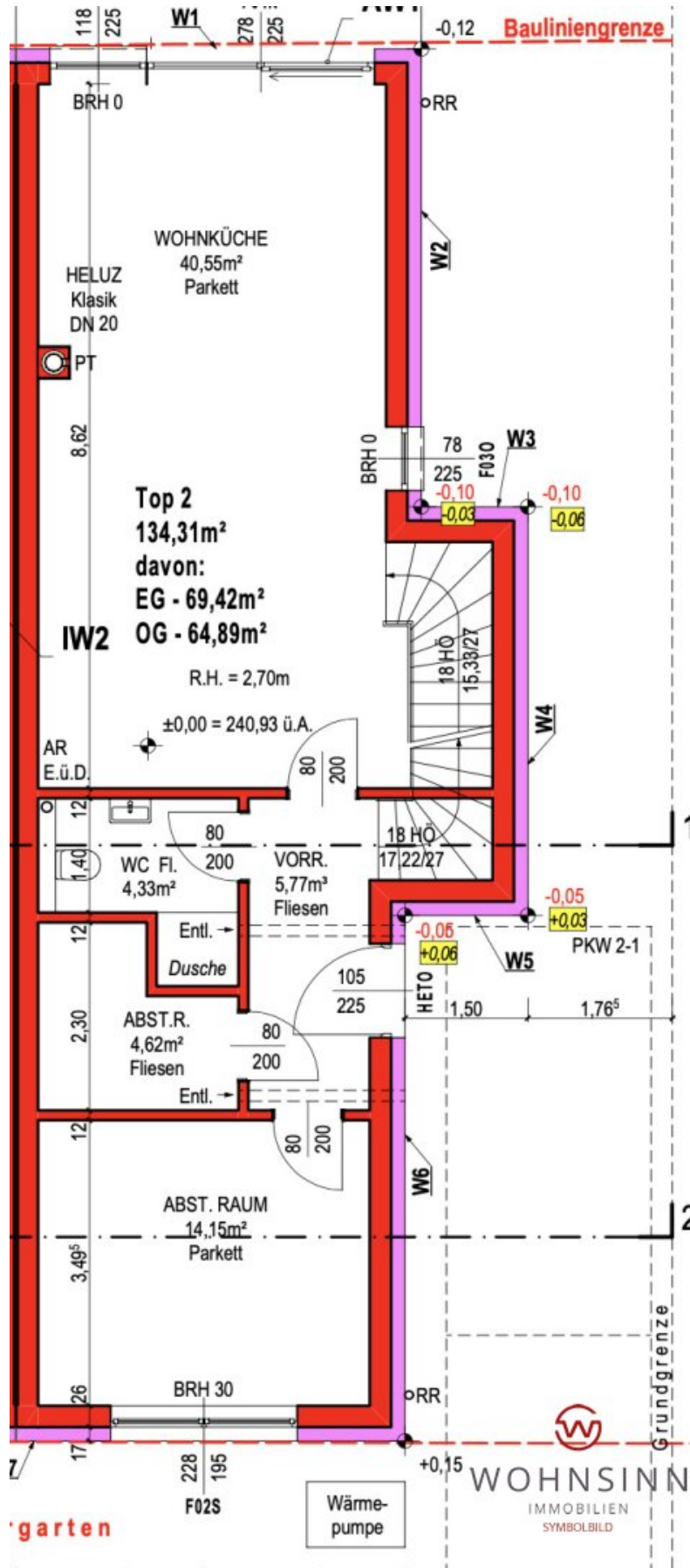
WohnSinn Immobilien GmbH  
Singerstraße 4/23  
1010 Wien

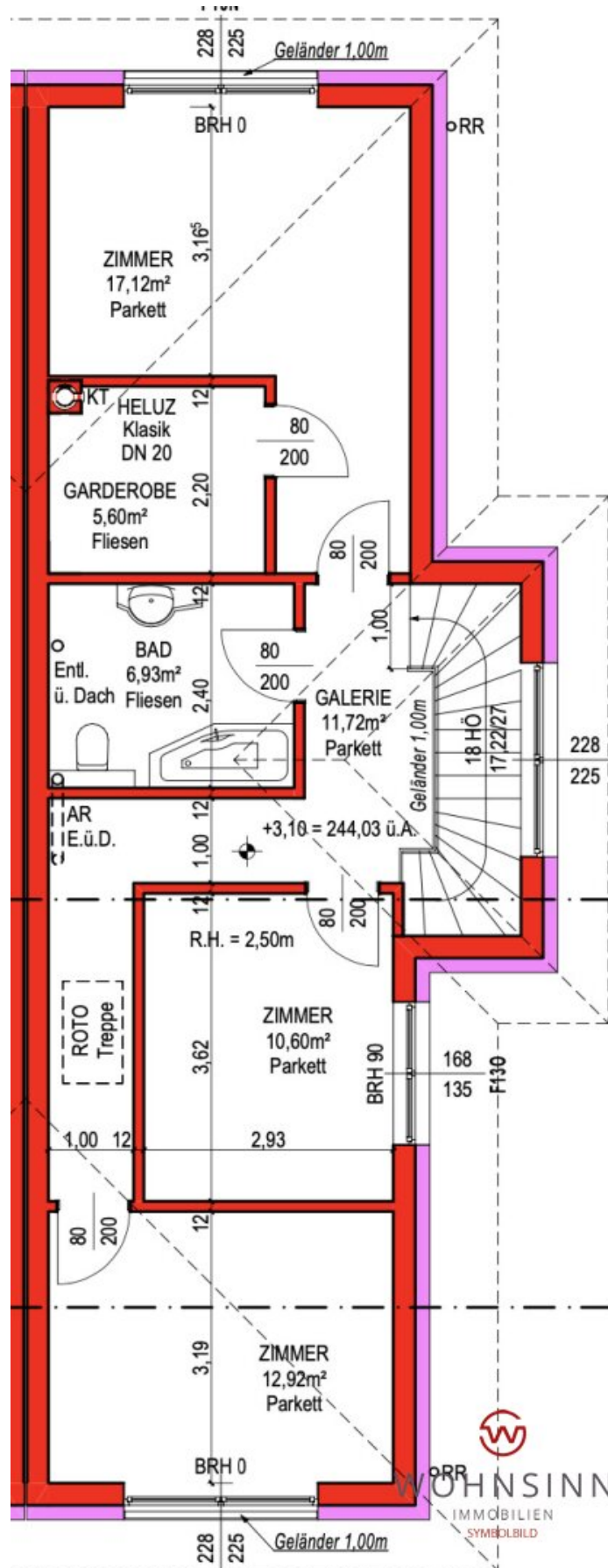
T  
H  
G  
V



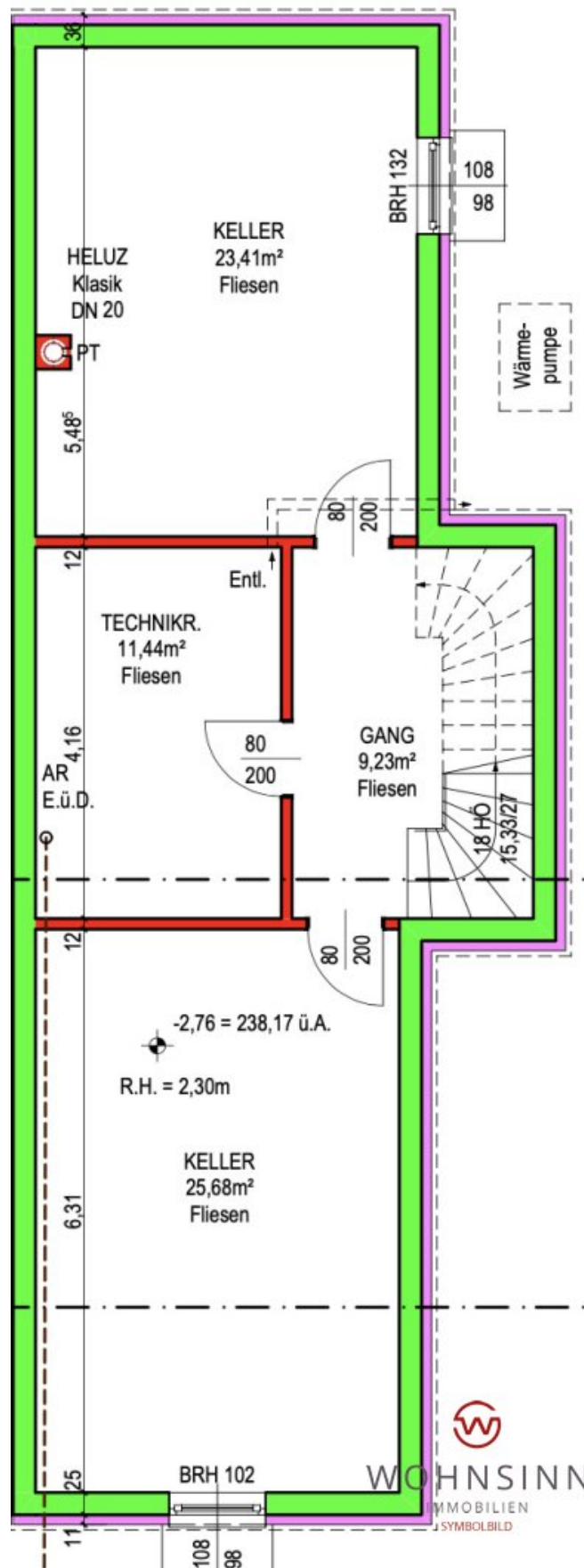








WOHNSINN  
IMMOBILIEN  
SYMBOLBILD





# Objektbeschreibung

## + HAUS B +

### Moderne Doppelhaushälfte in guter Familiengegend

Zum Verkauf gelangt eine gut aufgeteilte, großflächige Doppelhaushälfte mit Eigengarten und Terrasse. Auf ca. 135 Quadratmeter Wohnnutzfläche mit drei Schlafzimmern und zwei Bädern und ca. 70 Quadratmeter Kellerfläche lassen sich Ihre Wohnträume erfüllen.

Durch die zahlreichen Fensterflächen ist das Haus hell und lichtdurchflutet.

#### Highlights:

- schlüsselfertig!
- Erstbezug
- Fußbodenheizung (auch im Keller)
- Luftwärmepumpe
- 3-fach verglaste Fenster
- Ziegelmassiv (Wienerberger Planziegel)
- Eigengarten mit Terrasse
- 2 PKW-Stellplätze vor dem Haus
- beliebte Wohnlage
- kurzer Weg in die Stadt Wien, dennoch das toller Flair von Brunn am Gebirge

## **Aufteilung:**

*Erdgeschoss: 69,42 m<sup>2</sup>*

- Vorraum
- Abstellraum/Arbeitszimmer/Gästezimmer
- WC mit Dusche
- Abstellraum
- Wohnküche
- Terrasse
- Garten
- zwei PKW Stellplätze

*Obergeschoss: 64,89 m<sup>2</sup>*

- Galerie
- Schlafzimmer 1 (17,12 m<sup>2</sup> + 5,60 m<sup>2</sup> Garderobe)
- Schlafzimmer 2 (10,60 m<sup>2</sup>)

- Schlafzimmer 3 (12,92)
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Handwaschbecken

*Kellergeschoss: 69,76 m<sup>2</sup>*

- Gang
- Kellerraum 1
- Kellerraum 2
- Technikraum

Das Haus wird schlüsselfertig verkauft. Die genaue Auflistung der schlüsselfertigen Ausführung sowie der kompletten Baubeschreibung senden wir Ihnen gerne nach einem Beratungsgespräch zu.

### **Lage:**

Brunn am Gebirge im Bezirk Mödling ist eine der beliebtesten Wohnlagen in Niederösterreich. Dank der hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindung mit dem fußläufig erreichbaren Bahnhof "Brunn - Maria Enzersdorf", gelangt man mit der S1, S2, S2, S4 oder R3 schnell und direkt in die Hauptstadt Wien.

Weg vom Alltag, hinein in die Freizeit! Gerade in unserer hektischen Zeit ist es wichtig, einen Ausgleich zu Beruf oder Schule zu haben. Für alle Altersklassen gibt es in Brunn am Gebirge verschiedenste Sportarten und Aktivitäten.

Tradition wird in Brunn groß geschrieben. Zahlreiche Feste und kulturelle Veranstaltungen finden jährlich statt.

**Falls wir Ihnen unser Angebot schmackhaft machen konnten, schicken Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage mit Ihren Kontaktdaten.**

**Wir freuen uns auf eine Besichtigung vor Ort und ein persönliches**

**Beratungsgespräch! (Besichtigungen sind auch am Wochenende möglich!)**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <8.500m

Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap