

## **Wohnen beim Schellensee | Reihenhaus mit Garten & Terrasse im Grünen | schlüsselfertig**



Ansicht

**Objektnummer: 141/80201**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Timo KOHLWEISS**

Rustler Immobilienreuehand

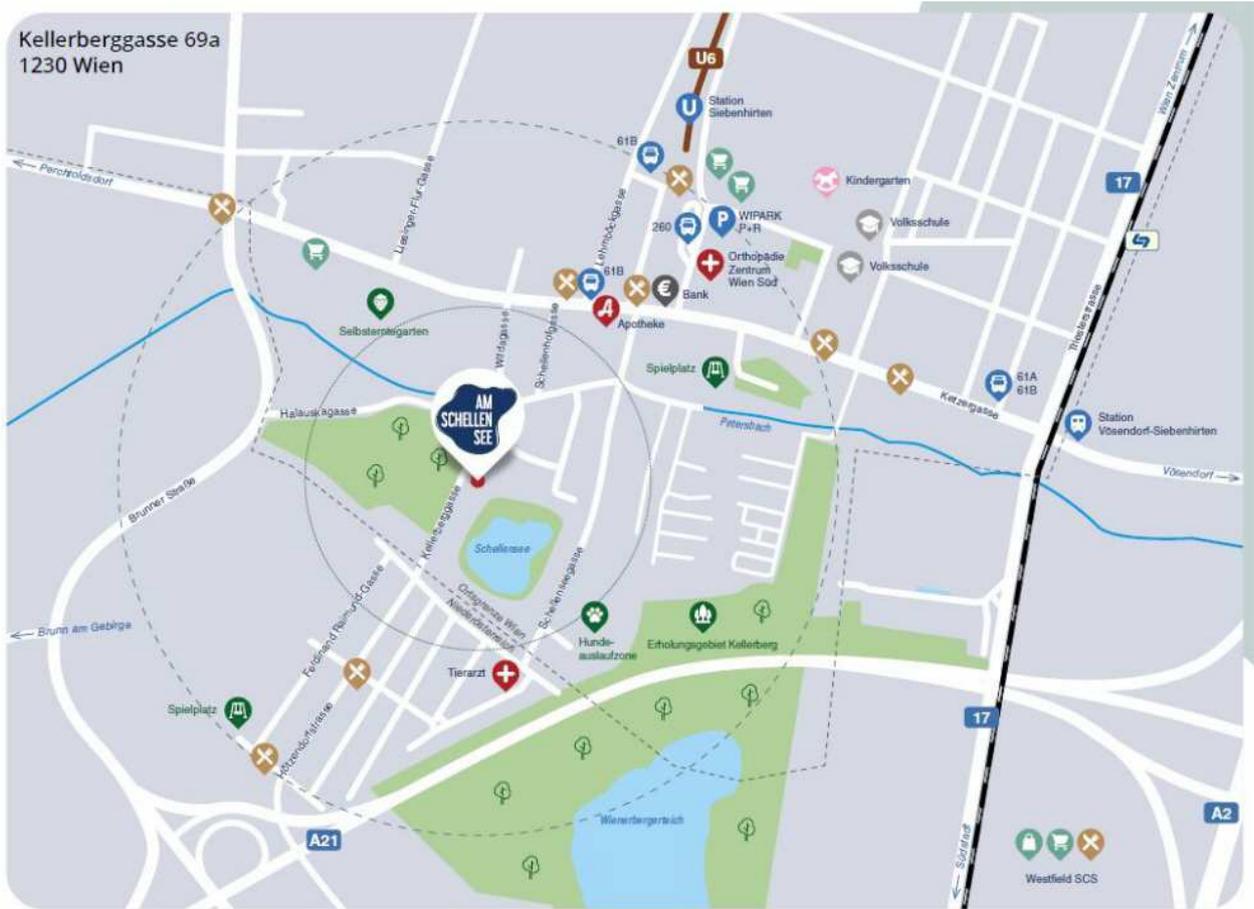
T +43 1 8949749 683

H +43 676 834 34 683

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







-  Haltestelle Buslinie
-  Lebensmittel
-  Shopping
-  Gastronomie
- Gehdistanz
- 5 Minuten
- 10 Minuten

## Top 3

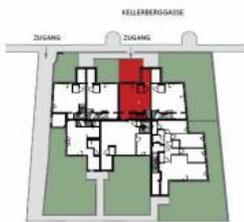
### Wohnnutzfläche

Türvorbau	4,66 m <sup>2</sup>
WC	1,84 m <sup>2</sup>
Wohnküche	32,25 m <sup>2</sup>
Abstellraum	7,48 m <sup>2</sup>
Gang	1,97 m <sup>2</sup>
Schrankraum	5,57 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,02 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,56 m <sup>2</sup>
Bad	5,04 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>82,39 m<sup>2</sup></b>

### Freiflächen

Zugang	2,38 m <sup>2</sup>
Garten	9,65 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,63 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>22,66 m<sup>2</sup></b>

HWB:	33,10 kWh/m <sup>2</sup> a
fGEE:	0,65



### OBERGESCHOSS



Kellerberggasse 69a  
1230 Wien



## Objektbeschreibung

Unmittelbar der Grenze zum Bezirk Mödling, zwischen der ländlichen Idylle und dem städtischen Treiben von Siebenhirten mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln entsteht eine wunderschöne, zierliche Wohnanlage mit hohem Nachhaltigkeitsfaktor.

### Facts zum Projekt:

- 6 Reihenhäuser und 2 Wohnungen in einem 2-stöckigen Gebäude integriert
- 3 bis 5 Zimmer mit 83 bis 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- alle Häuser mit herrlichem Garten
- 1 Wohnung mit traumhafter Dachterrasse

### Schlüsselfertige Ausstattung:

- elegante Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Ziegelmassivbauweise
- begrüntes Dach & Holzoberflächen
- Heizen und Kühlen mittels Wärmepumpe
- qualitativ hochwertige Fenster und Fenstertüren mit hohem Wärme- und Schallschutz
- Feinsteinzeugplatten auf den Terrassen
- Photovoltaikanlage am Dach
- Energiekennzahlen: HWB = 35,50 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE = 0,65
- geplante Fertigstellung Sommer 2024

**Aufteilung Top 3:** Türvorbau, WC, Wohnküche, Abstellraum, Gang, Badezimmer, 2 Schlafzimmer

**Kaufpreis: € 499.000,00**

Betriebskosten: voraussichtlich € 2,20/m<sup>2</sup> (zzgl. 10% USt.)

Reparaturrücklage: voraussichtlich € 0,50/m<sup>2</sup> (0% USt.), nach drei Jahren gelten die gesetzlichen Bestimmungen (€ 0,90/m<sup>2</sup>)

### Verkehrsanbindung & Infrastruktur:

Drei Autobuslinien (61A, 61B, 260) und die U6 (Station Siebenhirten) erreichen Sie fußläufig und kommen sowohl bequem als auch schnell bis ans andere Ende von Wien bzw. nach Vösendorf und Hinterbrühl. Mit der Badner Bahn sind Sie in 20 Minuten in der SCS.

Kindergarten und Volksschulen befinden sich in Gehdistanz. Mehrere Gymnasien in der

näheren Umgebung, sind öffentlich sehr gut erreichbar: BG/BRG  
Perchtoldsdorf, Gymnasium Kalksburg, SportGymnasium Maria Enzersdorf, GRG 23 und  
Gymnasium Draschestraße

Bitte beachten Sie, dass das Angebot an Häuser und Wohnungen aufgrund der Projektgröße  
begrenzt ist.

Deshalb zögern Sie nicht, uns gleich zu kontaktieren, um einen unverbindlichen  
Beratungstermin zu vereinbaren.





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.