

# Charmantes Einfamilienhaus mit wunderschönem Garten in Grünlage.



**Objektnummer: 6727**

**Eine Immobilie von BeFirst Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,94 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	591,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 157,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,69
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Fixkosten für Müll, Wasser, Grundsteuer belaufen sich auf rund € 1.100/Jahr

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







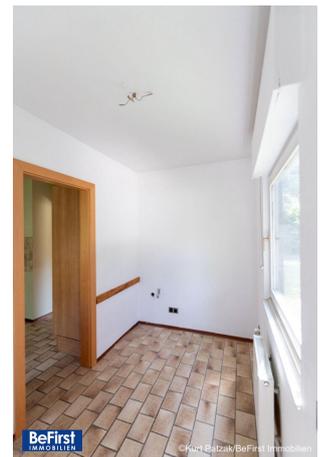








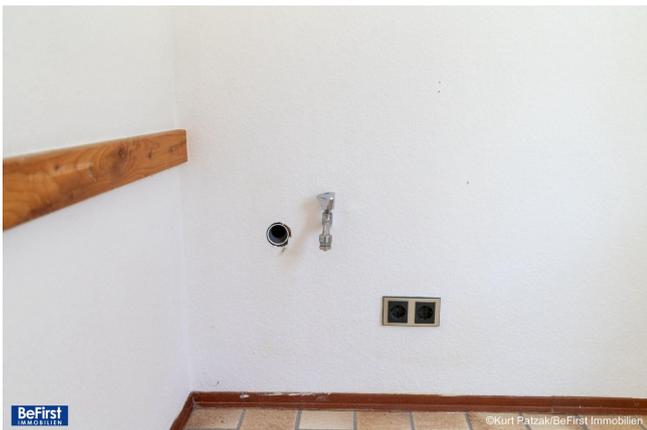






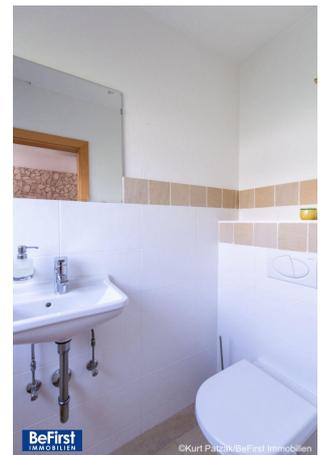
BeFirst  
IMMOBILIEN

©Kurt Patzak/BeFirst Immobilien



BeFirst  
IMMOBILIEN

©Kurt Patzak/BeFirst Immobilien



BeFirst  
IMMOBILIEN

©Kurt Patzak/BeFirst Immobilien



BeFirst  
IMMOBILIEN

©Kurt Patzak/BeFirst Immobilien



BeFirst  
IMMOBILIEN

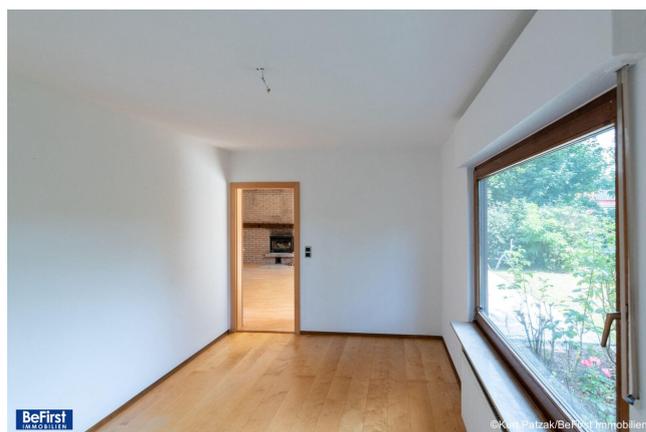
©Kurt Patzak/BeFirst Immobilien

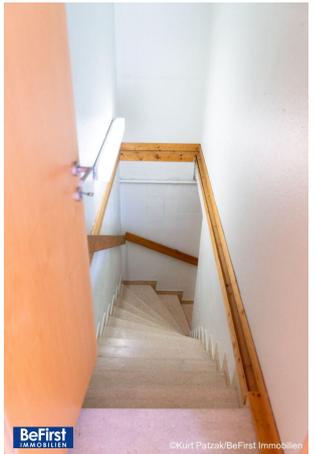


BeFirst  
IMMOBILIEN

©Kurt Patzak/BeFirst Immobilien





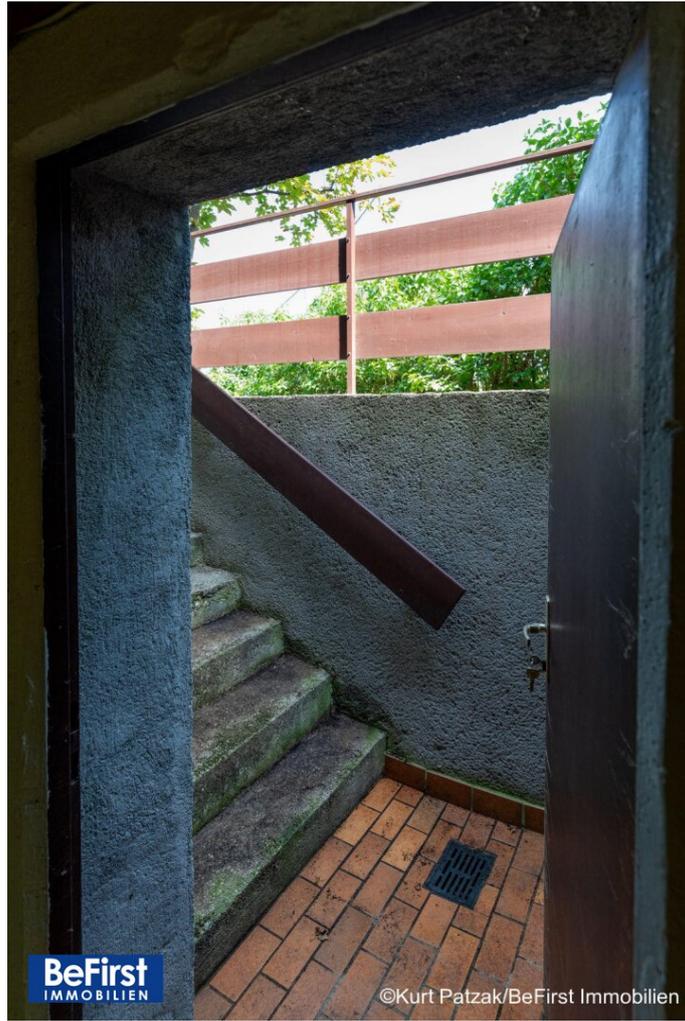














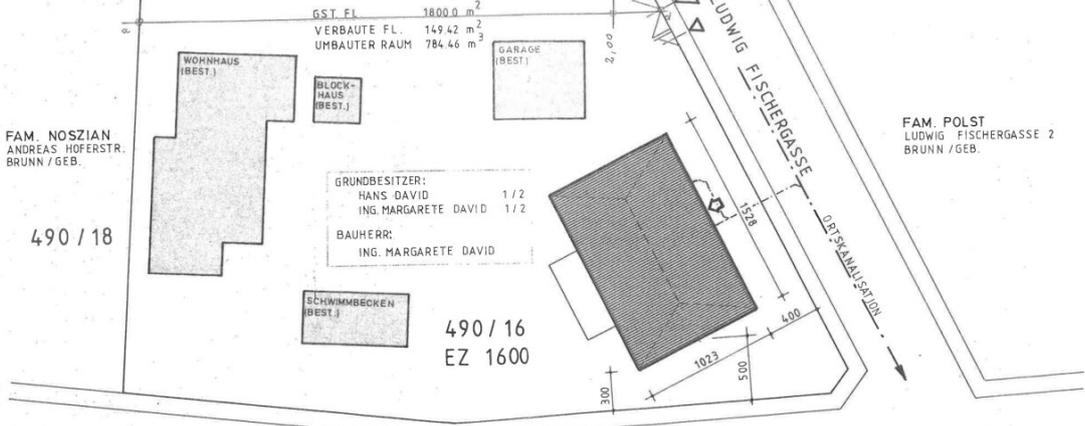




Die Fläche n, b, c, d im Anmaß von ca. 79,00 m<sup>2</sup> ist an das öffentliche Gut abzutreten.  
 Brunn / Geb. vom 6. September 1980 Die Bürgermeisterin:

FAM. ROTH AUG  
 LUDWIG FISCHERGASSE 3  
 BRUNN / GEB.

ANDREAS HOFER STRASSE

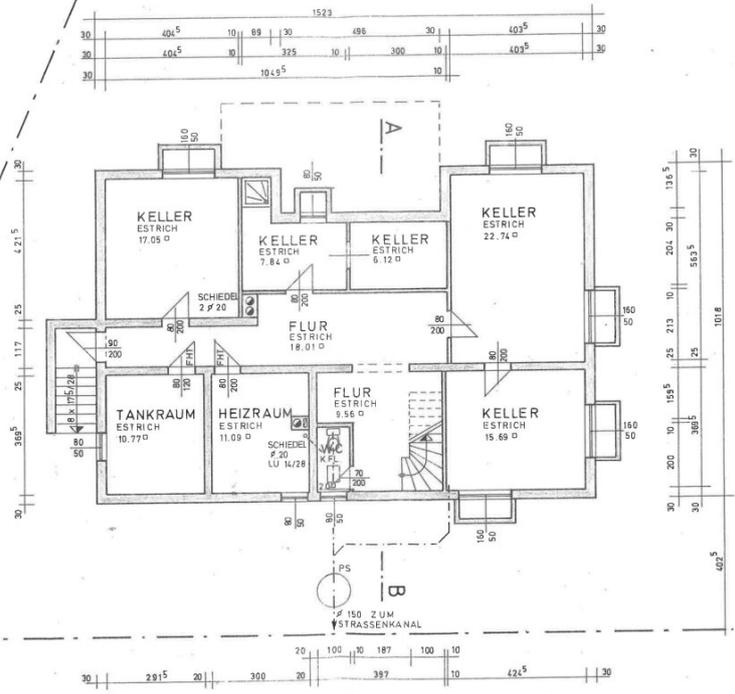


GRUNDBESITZER:  
 HANS DAVID 1/2  
 ING. MARGARETE DAVID 1/2  
 BAUHERR:  
 ING. MARGARETE DAVID

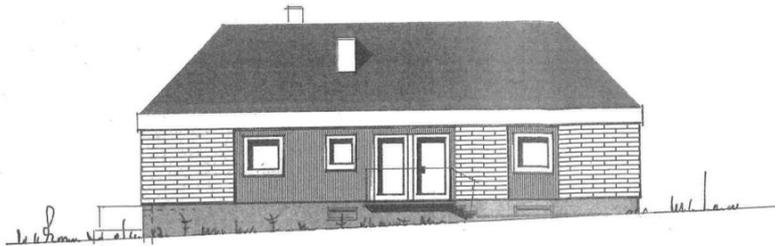
LAGEPLAN 1 : 250

GEM. BRUNN / GEB.

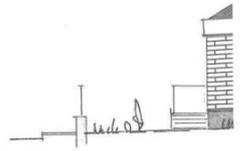




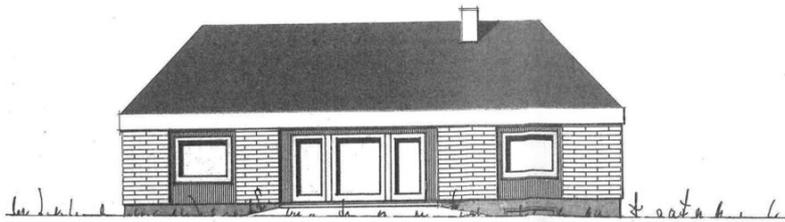
KELLERGESCHOSS



ANSICHT VON WESTEN



ANSICHT

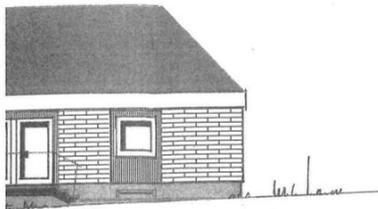


ANSICHT VON OSTEN

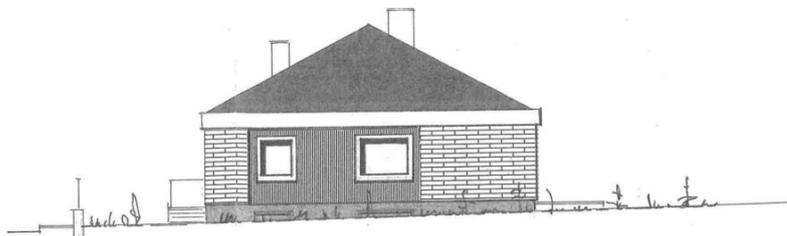


ANSICHT  
NO

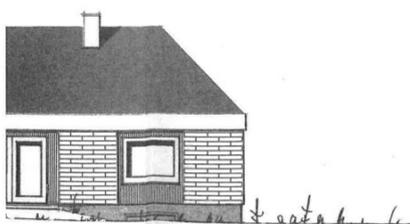




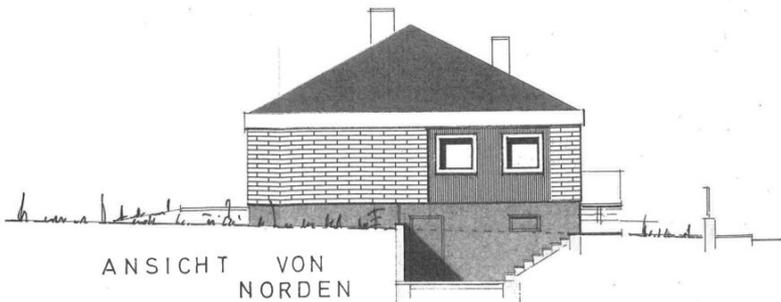
VON WESTEN



ANSICHT VON SÜDEN

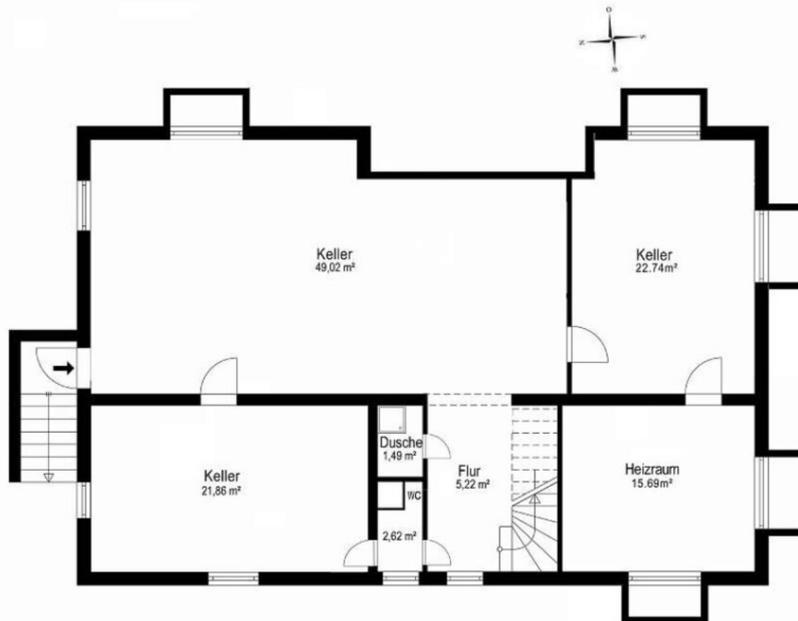


VON OSTEN



ANSICHT VON NORDEN





Planskizze: Alle Angaben ohne Gewähr.

## Objektbeschreibung

In wunderschöner Ruhelage von Brunn am Gebirge inmitten schöner Villen und Einfamilienhäusern gelegen, befindet sich diese besondere Immobilie im Bugalowstil. Die großzügige, offene Wohnfläche besticht allen voran durch einen schönen Kamin und die charmanten Deckentram im Wohnbereich.

Drei weitere Zimmer, ein begehbare Schrankraum, ein großzügiger Wirtschaftsraum im Anschluss an die separate Küche zählen ebenso zu den Vorzügen wie auch der rund 135m<sup>2</sup> umfassende Kellerbereich. Die vier großzügigen Räume im Kellergeschoss können ebenso für Gäste als auch als Wellness- und Hobbyräume genutzt werden. Neben dem Abgang im Inneren gibt es auch einen separaten Zugang von Außen, so das UG auch als zB. Praxisräumlichkeiten Verwendung finden soll.

Das Haus ist mit Klimaanlage, Parkettböden und Alarmanlage ausgestattet.

Gebaut wurde in Massiv/Holzriegelbauweise, beheizt wird mit Gas und/oder Holz. Das Garagengebäude bietet mit 2 Abstellplätzen und einem Stellplatz im Freien ausreichend Platz für 3 KfZ

### Sehr gute Raumaufteilung:

#### EG:

- Eingangsbereich rd. 11m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer rd. 22m<sup>2</sup> und 28m<sup>2</sup>
- Küche rd. 6,7m<sup>2</sup> mit angeschlossenen Abstellplätze-/Wirtschaftsraum 5,7m<sup>2</sup>
- SZ I: rd. 12,4m<sup>2</sup>
- SZ II: rd. 12,75m<sup>2</sup> mit anschliessendem begehbarem Schrankraum 5,2m<sup>2</sup>
- Speisezimmer: rd. 14,19m<sup>2</sup>
- Bad: Badewanne, Dusche und WC rd. 6m<sup>2</sup>

- WC rd. 1,8m<sup>2</sup>
- Gang: 3,10m<sup>2</sup>
- Terrasse: 19,80m<sup>2</sup>

**UG: 118,9m<sup>2</sup>**

- Gästezimmer
- Hobby/Wellnessbereich/Sauna
- Technikraum

Laut Bauordnung können in der Bauklasse I und II (bis zu 8 m) rund 40% der Grundstücksfläche verbaut werden. Dabei sind zwei Wohneinheiten zulässig. Das sonnendurchflutete Grundstück mit seinem wunderschönen Baumbestand bietet angenehmste Wohnbedingungen.

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung stellen wir 3% der Kaufpreises zzgl. 20% USt. als Provision in Rechnung.

**Für weitere Fragen steht Ihnen Frau Barbara Forsthuber sehr gerne telefonisch unter [0676 920 66 40](tel:06769206640) oder per Email an [bf@befirst-immobilien.com](mailto:bf@befirst-immobilien.com) zur Verfügung.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap