

## 2345 Brunn am Gebirge - Einfamilienhaus in Toplage mit Pool



Einfahrtstor

**Objektnummer: 960/69308**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	188,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	208,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	717,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 82,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,67
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

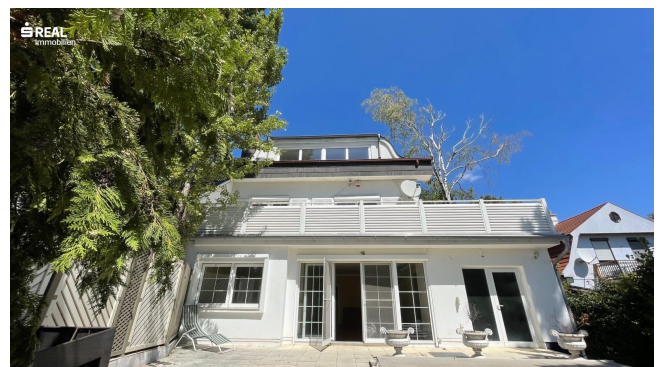
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

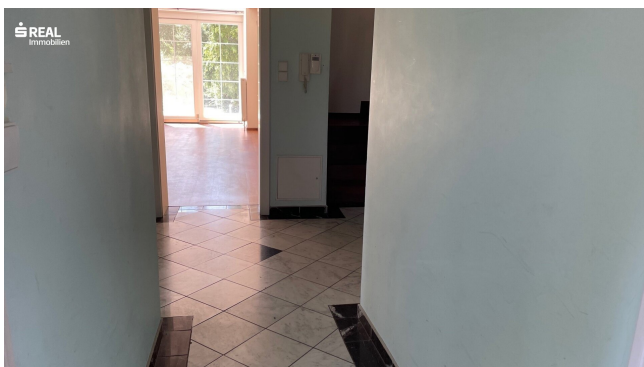


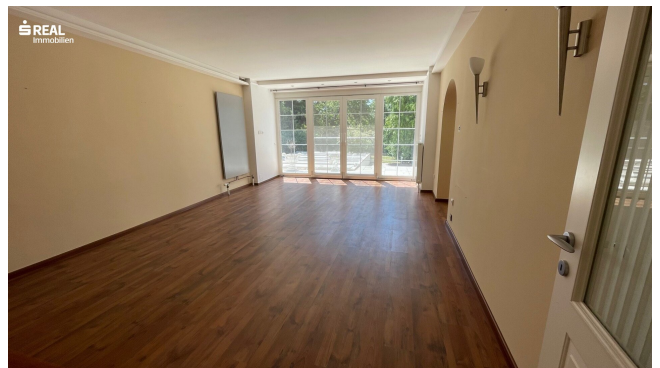
**Susanne Schuster-Aßmann**

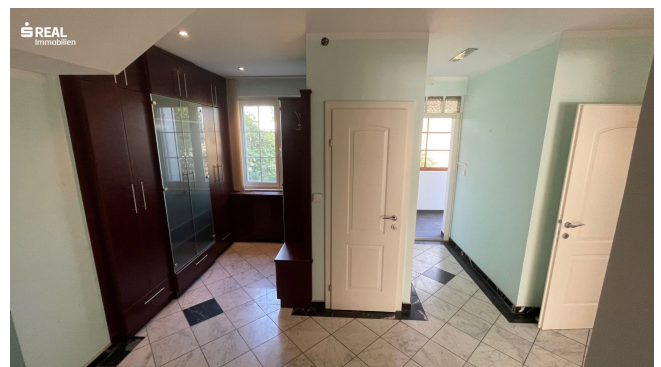
Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39















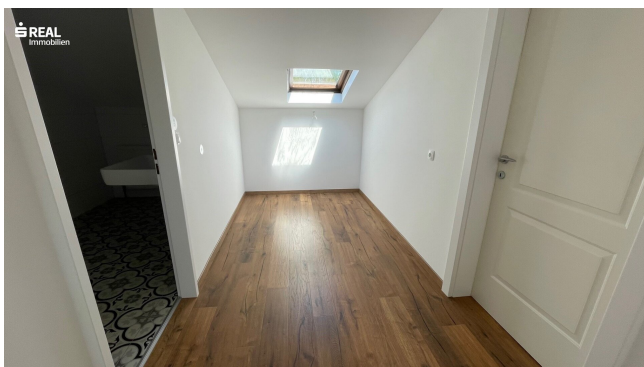


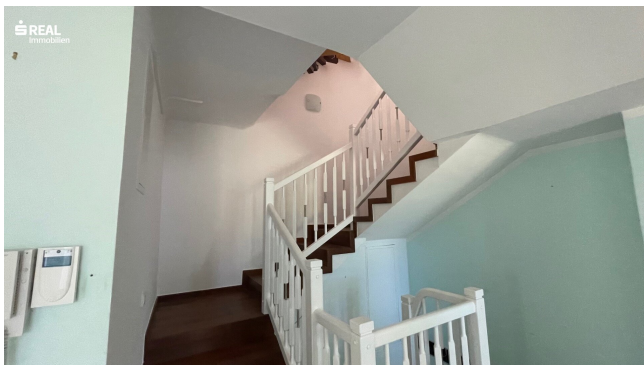






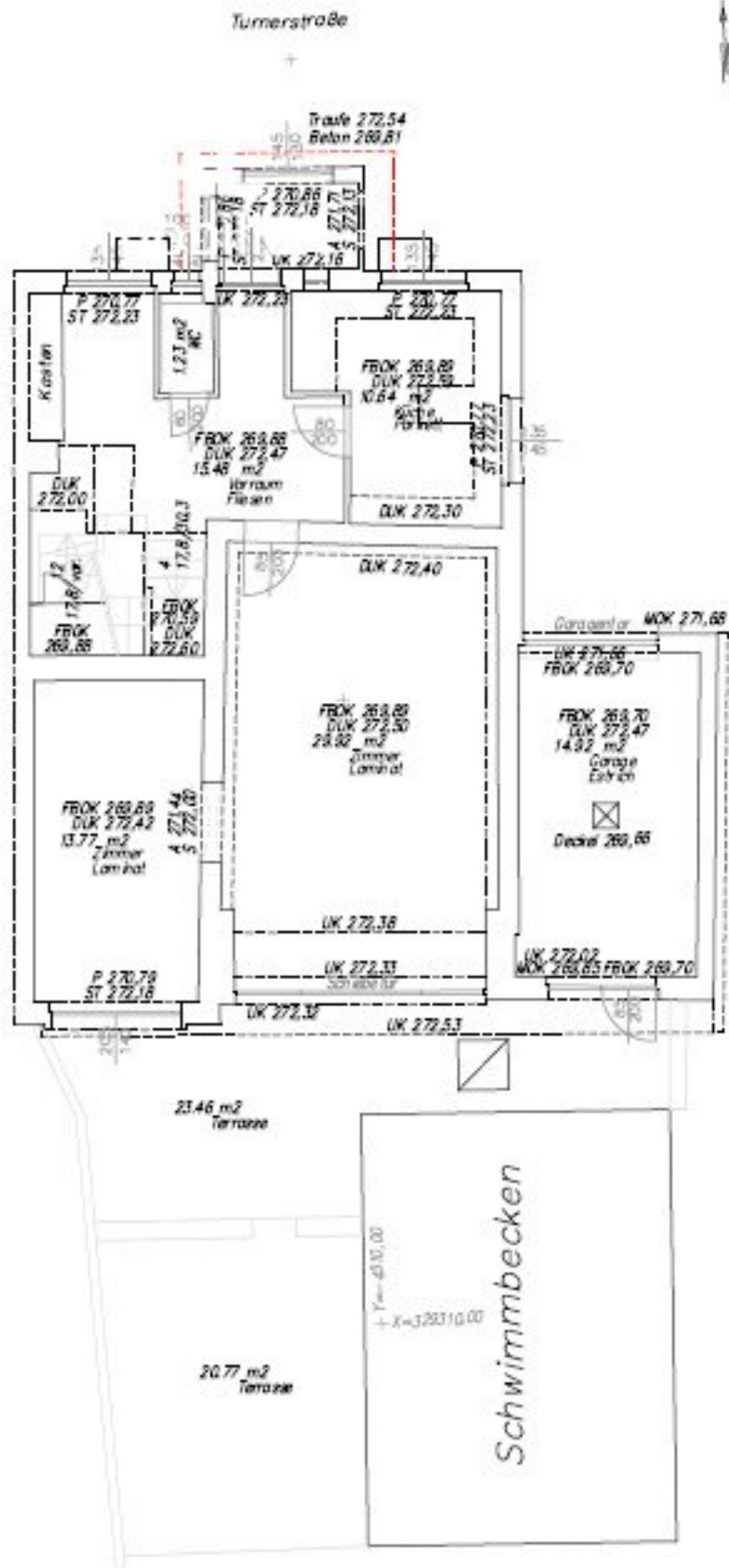


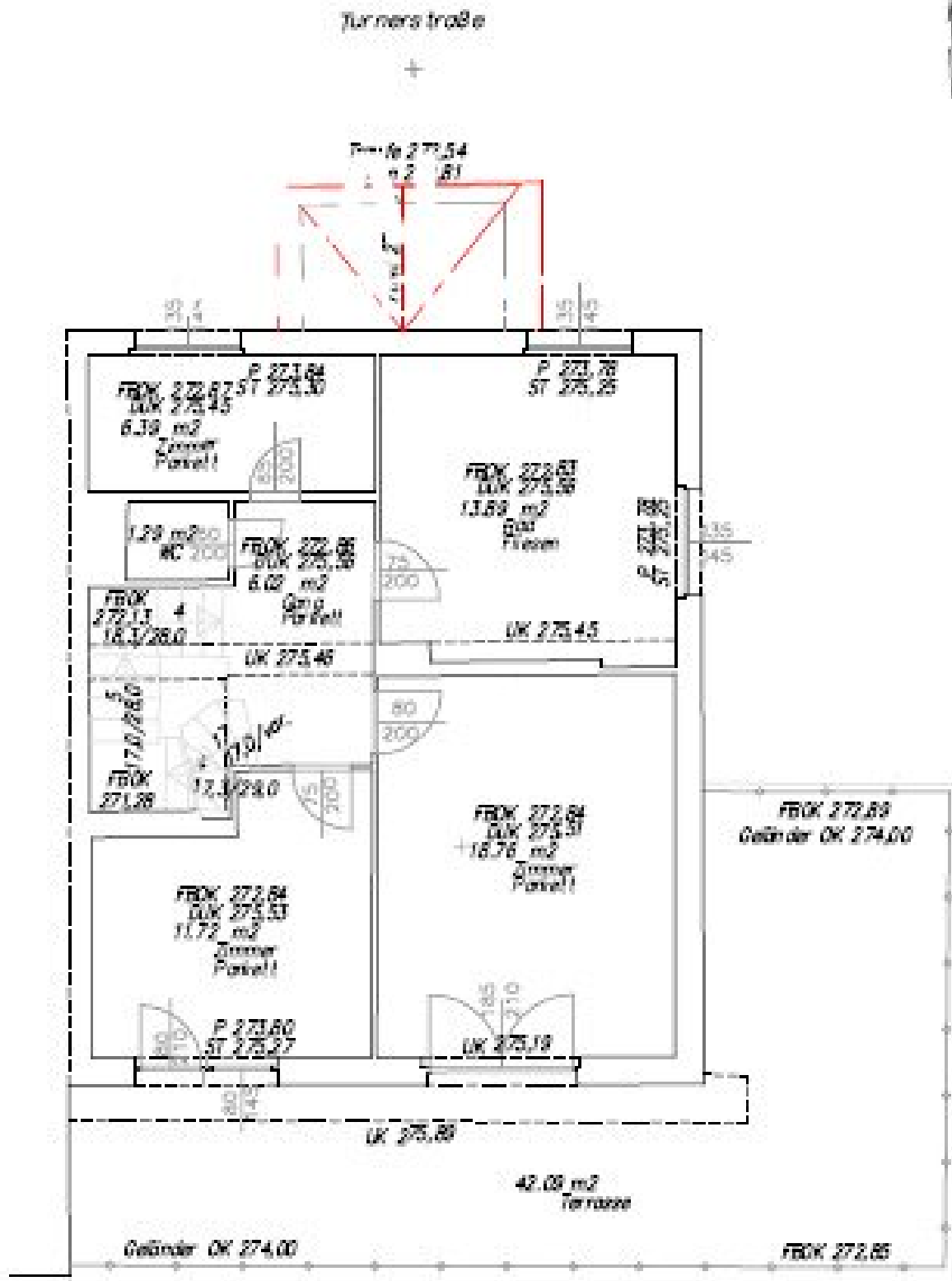


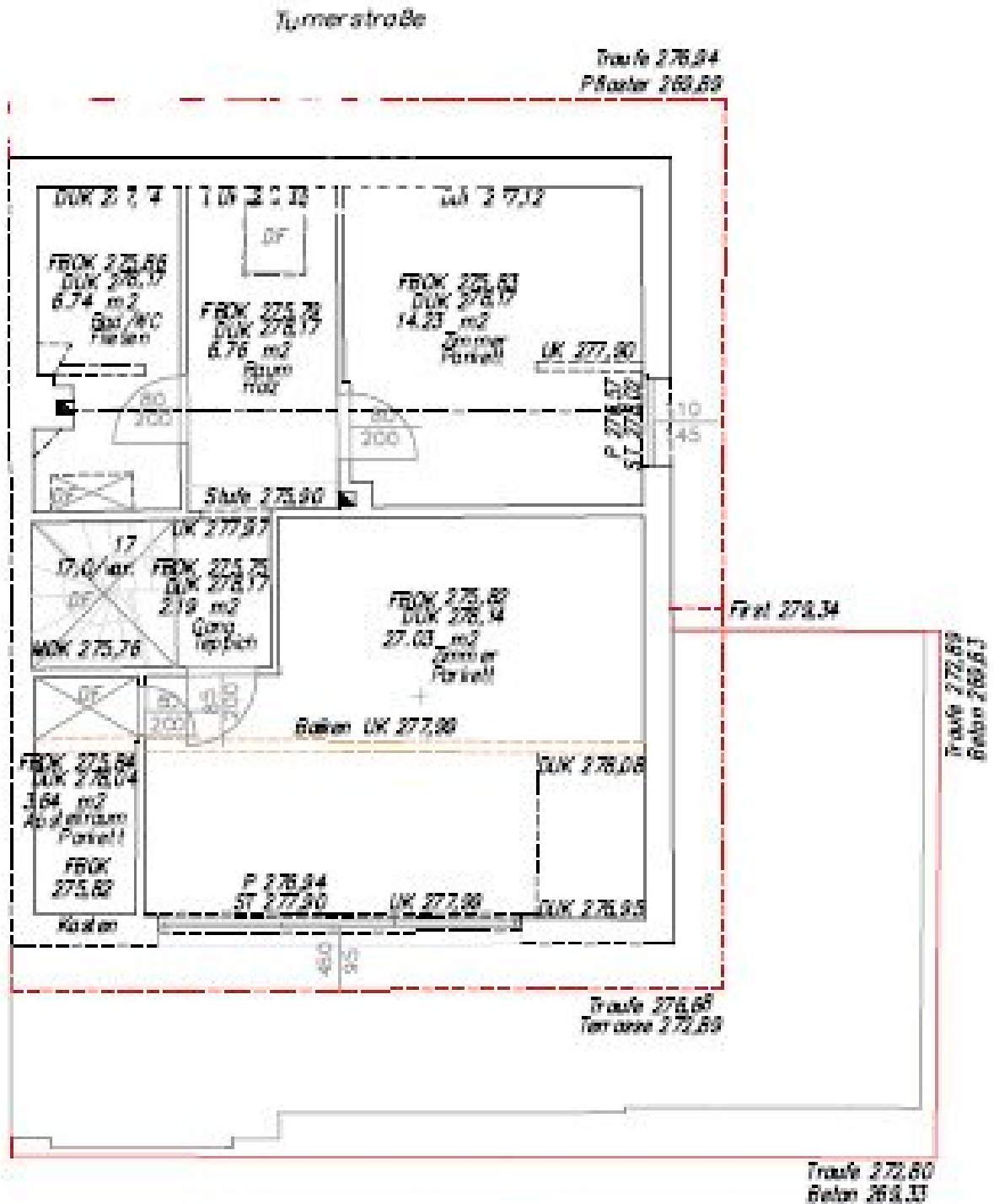


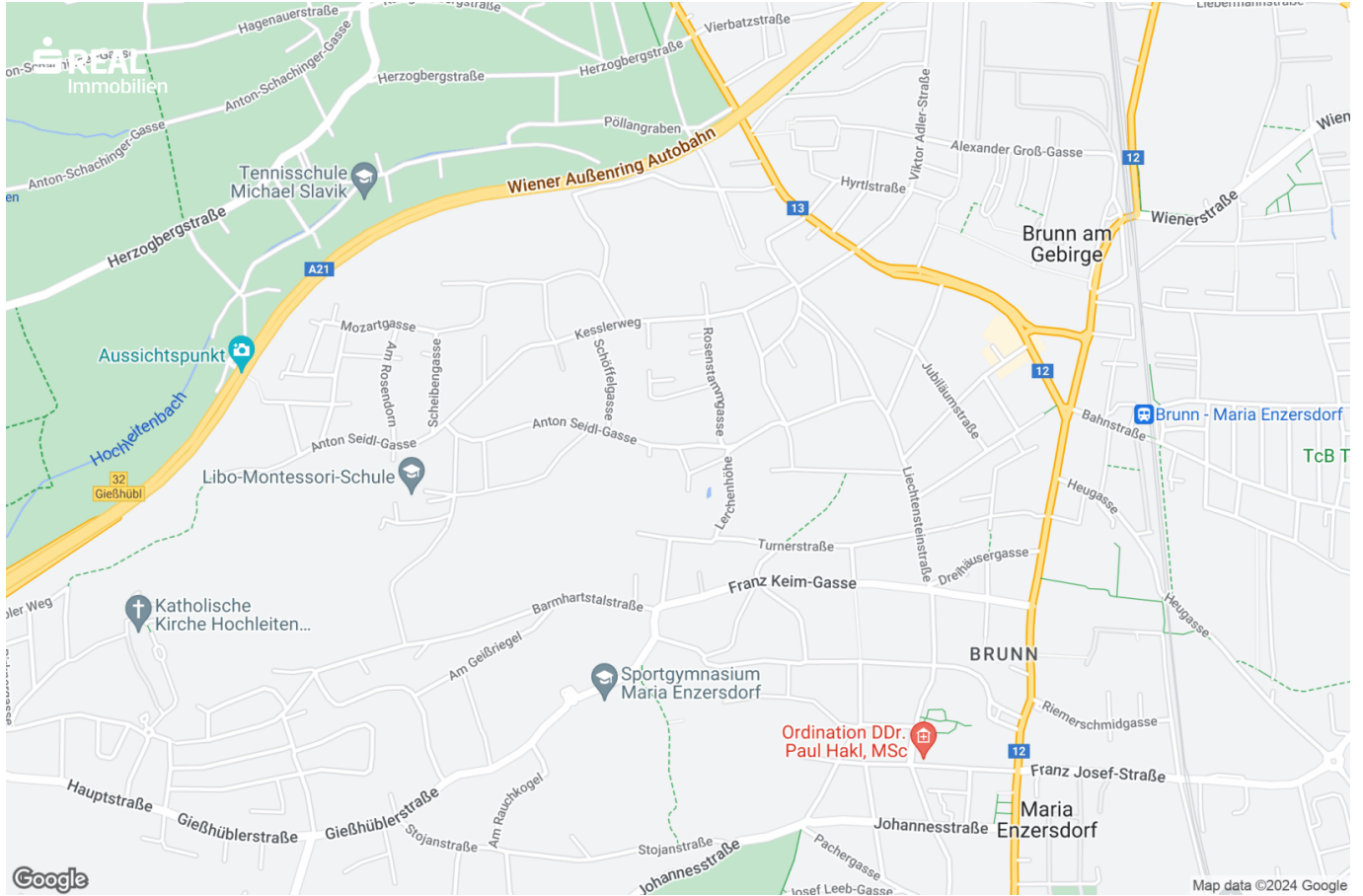












## Objektbeschreibung

### **Einfamilienhaus mit Blick auf die Burg Lichtenstein**

Die ruhige Wohnlage und außergewöhnliche Umgebung sorgen für eine entspannte Atmosphäre.

Im Erdgeschoss befindet sich der einladende Eingangsbereich mit Zugang zu Küche sowie Wohn-/Essbereich,

von hier aus gelangt man auf die großzügige Terrasse mit Blick auf den Pool und in den Garten.

Im ersten Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer, ein großzügiges Bad mit Sauna, eine separate Toilette, eine Ankleide,

ein Arbeits-/Kinderzimmer und der Ausgang auf die große Terrasse mit Fernblick.

Das zweite Obergeschoss wurde vor Kurzem saniert - hier befinden sich zwei Zimmer und ein neues Bad.

Bestens geeignet, um es als eigenen Wohnbereich zu nutzen.

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser Rarität!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <4.000m  
Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m



**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.