

**Ein Traumhaus das keinen Wunsch offen lässt -  
Luxusausstattung - Swimmingpool - 5 Schlafzimmer - 3  
Bäder**



**Objektnummer: 15030**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	1.398.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	185,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

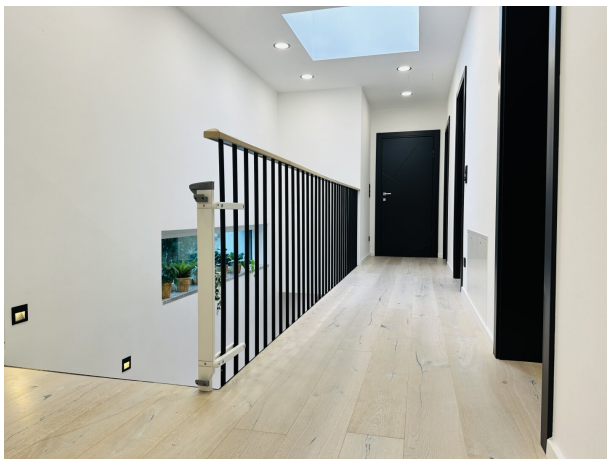


**Marianne Pargan**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien









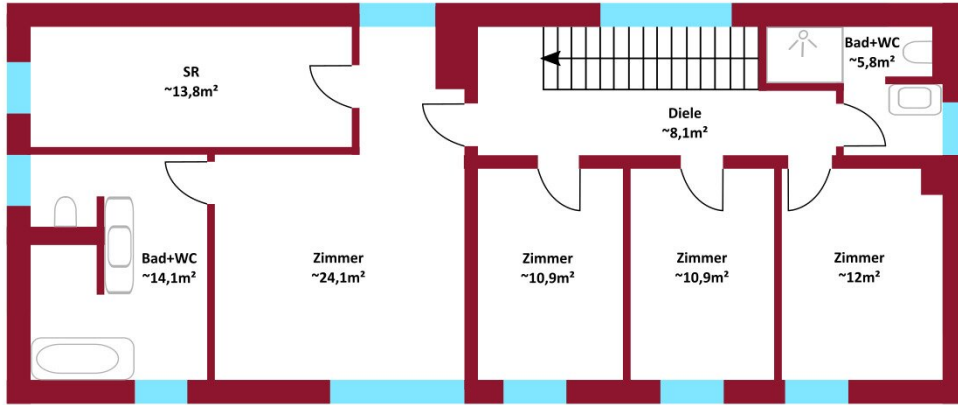












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumhaus in Brunn am Gebirge in Niederösterreich! Diese wunderschöne Immobilie bietet nahe der Wiener Stadtgrenze alles, was Sie sich für Ihr Zuhause wünschen können. Mit einem Kaufpreis von € 1.390.000, einer Wohnfläche von 210m<sup>2</sup> und einer perfekten Raumaufteilung, ist dieses Haus perfekt für Familien oder Paare mit großem Platzbedarf geeignet.

Das von außen eher unscheinbare Haus verfügt über insgesamt 6 geräumige Zimmer, die viel Platz für Ihre individuellen Wünsche bieten. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum – hier haben Sie genug Raum für Ihre persönliche Gestaltung. Das Haus ist in einem neuwertigen Zustand und überzeugt mit hochwertigen Materialien und modernem Design.

Der Parkettboden und die Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohlfühlambiente in jedem Raum. Die Einbauküche (DAN) ist modern und funktional gestaltet und bietet viel Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Die Wohnküche bzw. offene Küche ist der perfekte Ort für gemeinsame Kochabende mit Familie und Freunden. Hinter der Küche befindet sich - perfekt integriert - ein großer Abstellraum der als Erweiterung der Küche perfekte Dienste leistet.

Der Kamin im Wohnzimmer spendet behagliche Wärme und macht den Raum noch gemütlicher. Im Alltag erfolgen Heizung und Warmwasseraufbereitung über eine moderne Luft-Wärmepumpe-die Technik befindet sich in ein bestens ausgestatteter Technikraum in dem auch Waschmaschine und Wäschetrockner angesiedelt sind. Klimaanlage sind ebenfalls in jedem Wohnraum vorhanden. Selbstverständlich ist das Haus auch mit einer Alarmanlage und einer PV-Anlage ausgestattet und verfügt über einer Reihe von integrierten LED-Lampen die eine angenehme Atmosphäre schaffen.

Alle Fenster verfügen über Raffstores und Fliegengitter.

Auch die drei Bäder überzeugen mit hochwertiger Ausstattung. Sie verfügen über Fenster, Badewanne (mit Whirlpool-Funktion) und Dusche und bieten somit alles, was Sie für eine erholsame Auszeit brauchen. Das Haus verfügt außerdem über insgesamt 3 WCs, sodass Sie auch hier keine Kompromisse eingehen müssen. An den "Masterbedroom" ist darüber hinaus sein großer perfekt ausgestatteter Schrankraum angeschlossen.

Ein besonderes Highlight ist der Garten mit großem Swimmingpool (7x3 m, 1,4 m tief) und dem Grillplatz, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie die Freizeit in der Natur in vollen Zügen genießen. Auch die großzügige - gerade neu belegten- Terrasse bietet Ihnen einen perfekten Platz für gemütliche Sommerabende. Zudem gehören zwei überdachte Stellplätze zum Haus, sodass Sie Ihr Auto jederzeit bequem parken können.

Die Lage des Hauses ist perfekt für alle, die die Nähe zur Natur lieben, aber dennoch eine gute

Verkehrsanbindung schätzen. Mit der Badner Bahn oder dem Autobahnanschluss sind Sie schnell in der Wiener Innenstadt, in Mödling oder in der Shopping City Süd. Auch den Flughafen Wien-Schwechat erreichen Sie in 15- 20 Minuten.

Dieses Haus lässt wirklich keine Wünsche offen - lassen Sie sich in einem persönlichen Termin vor Ort von dem fantastischen Ambiente und einer hervorragende Ausstattung überzeugen.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Gerne zeige ich Ihnen dieses Objekt persönlich und stehe sehr gerne für Ihre Fragen zur Verfügung.**

**Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!**

**Marianne Pargan**

**Akad. Immobilientreuhänderin**

[marianne.pargan@ringsmuth.at](mailto:marianne.pargan@ringsmuth.at)

Mobile: [+43 676 33 99 170](tel:+436763399170)

**Alexander Ringsmuth Immobilien**

<http://www.ringsmuth.at/>

Irrtum und Änderungen vorbehalten

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap