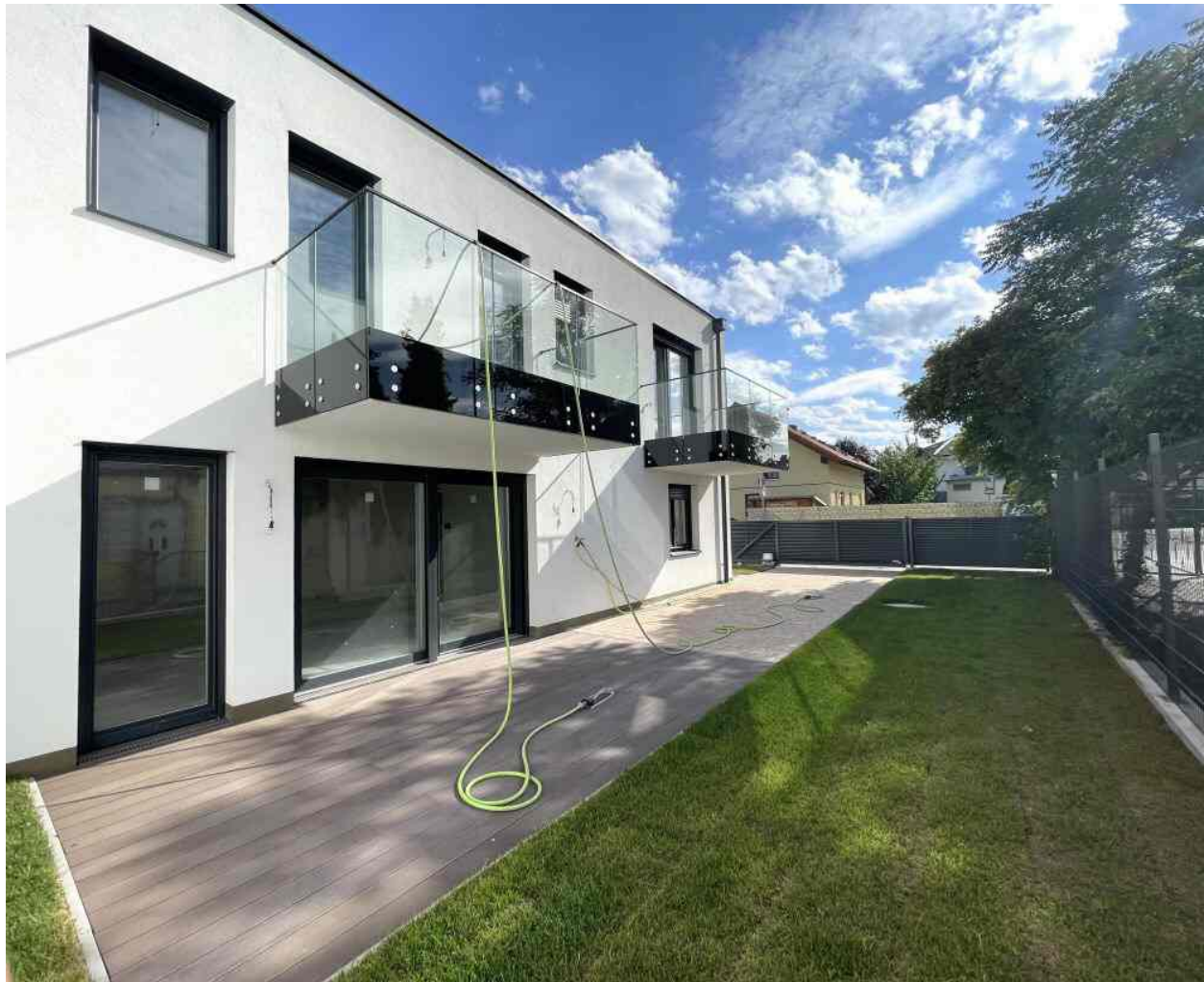


**\*\*Traumhafter Erstbezug mit 5 Zimmer, 2 PKW-Stellplätze,  
Garten\*\***



Garten

**Objektnummer: 141/81230**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## 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>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	138,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,59 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	595.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Paula Polaniecki**

Rustler Immobilientreuhand

T 018949749 672

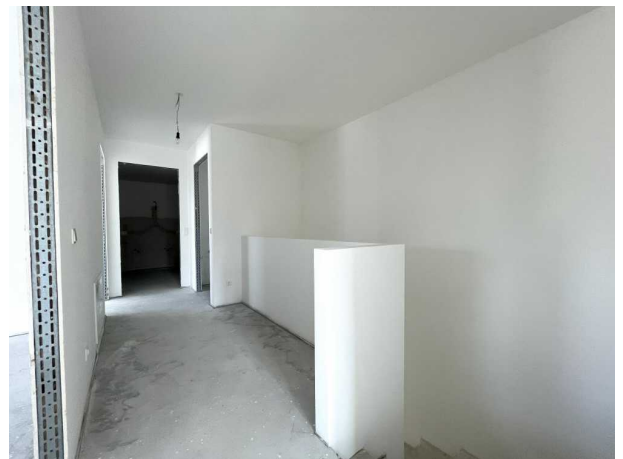
H +43 676 834 34 682



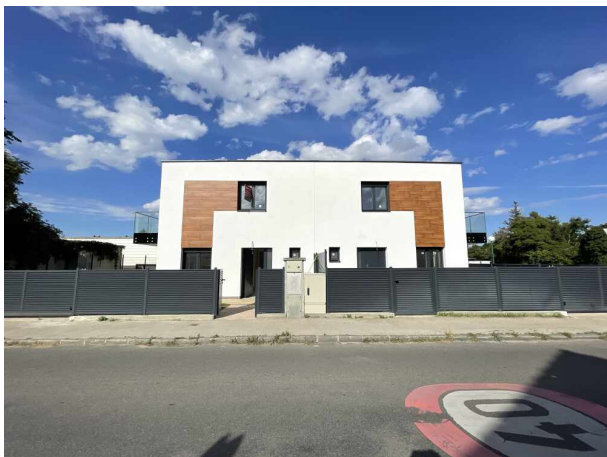
Mitglied des  
immobilienring.at











## Objektbeschreibung

In den Verkauf gelangen 2 Doppelhaushälften in absoluter Traumlage nur wenige Kilometer von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Beide Häuser verfügen ebenerdig über eine geräumige Terrasse und eigenen Garten.

Im Erdgeschoss findet man neben der gemütlichen Wohnküche, ein weiteres Zimmer, welches als Gäste,- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Die sanitären Räumlichkeiten (Badezimmer und separate Toilette) sind gleich daneben angesiedelt. Der ungenutzte Raum unter der Treppe wird als Abstellraum bestens erschlossen.

Über die modern gemauerte Stiege gelangt man in das Obergeschoss. Oben angekommen fallen einem sofort die drei zentral begehbaren Schlafräume auf. Der größte Schlafräum wurde mit Schrankraum und eigenem Balkon ausgestattet. Die zwei übrigen Zimmer wurden mit einer Größe von 13,45 m<sup>2</sup> großzügig geplant und teilen sich einen Balkon. Ein weiteres Badezimmer, mit Badewanne und Dusche ausgestattet, und eine separate Toilette sind auch im Obergeschoss zu finden.

Die Häuser werden im belagsfertigem Zustand verkauft. Diese Ausbaustufe ermöglicht es den zukünftigen Besitzern, ihrem Eigenheim noch einen persönlichen Touch zu verleihen.

Die hochwertig gebauten Doppelhaushälften werden in Ziegelmassivbauweise errichtet und verfügen über folgende Ausstattung:

- Vollwärmeschutzfassade
- Vordach bei der Eingangstür
- Fußbodenheizung individuell steuerbar
- Kunststoff-Alufenster mit Dreifachisolierverglasung
- Elektrische Unterputzrolläden mit isolierten Aluminiumlamellen
- Integrierter Insektenschutz
- Luftwärmepumpe von VAILLANT
- PKW-Stellplätze sowie Zufahrten gepflastert mit elektrischem Rolltor
- uvm.

Top 1:

Ausrichtung: nord-westlich

Erdgeschoss: 70,54 m<sup>2</sup>

Obergeschoss: 68,08 m<sup>2</sup>

WNFL: 138,62 m<sup>2</sup>

Garten inkl. Zufahrt

und Stellplätze: 113,00 m<sup>2</sup>

Terrasse: 16,41 m<sup>2</sup>



Balkone: 9,75 m<sup>2</sup>  
2 PKW-Stellplätze

Für Detailinformationen senden Sie uns gerne eine Anfrage.





## **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.