

**Bieterverfahren: 5 Zimmer-Wohnung Familienhit! In ruhiger Lage und Loggia mit Grünblick in Brunn am Gebirge!**



Zimmer 1 mit Loggia

**Objektnummer: 6071**

**Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Wohnfläche:</b>	96,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,63
<b>Kaufpreis:</b>	249.999,99 €
<b>Betriebskosten:</b>	194,00 €
<b>USt.:</b>	22,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tom Uzel**

ZAKARYAN & PARTNER  
Modecenterstraße 20/1/83  
1030 Wien

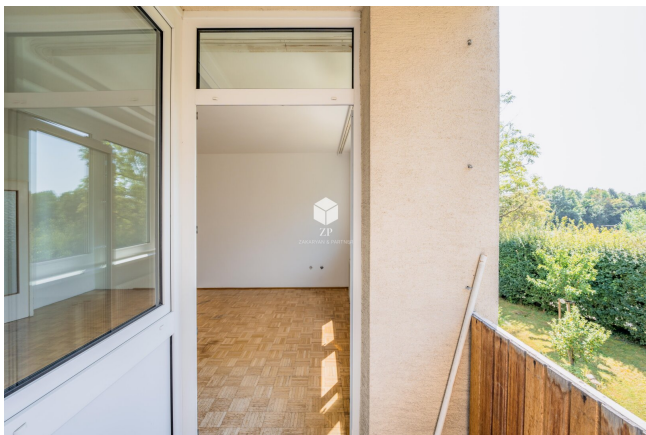
T +431441009930  
H +43 676 9110153



















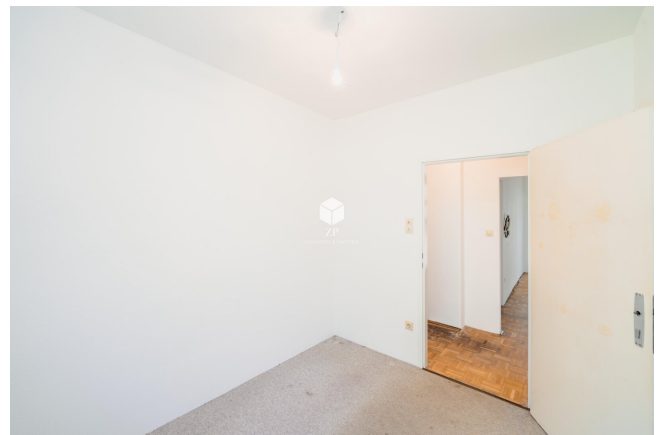










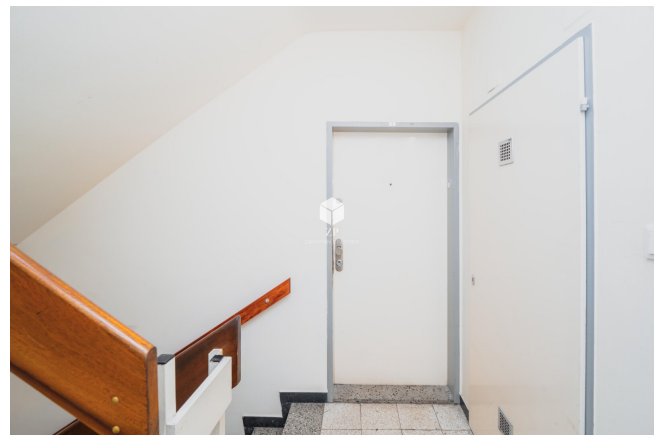


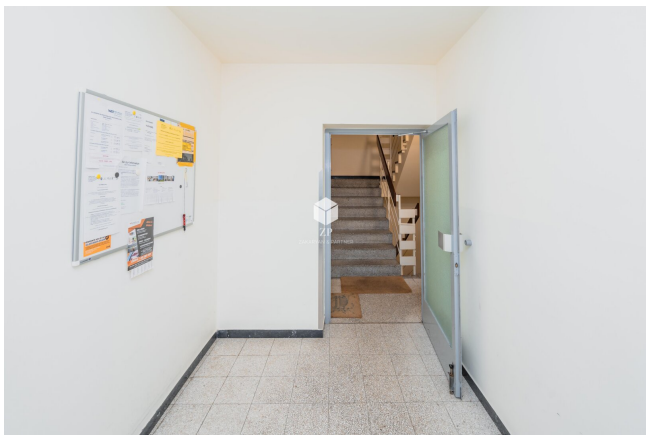








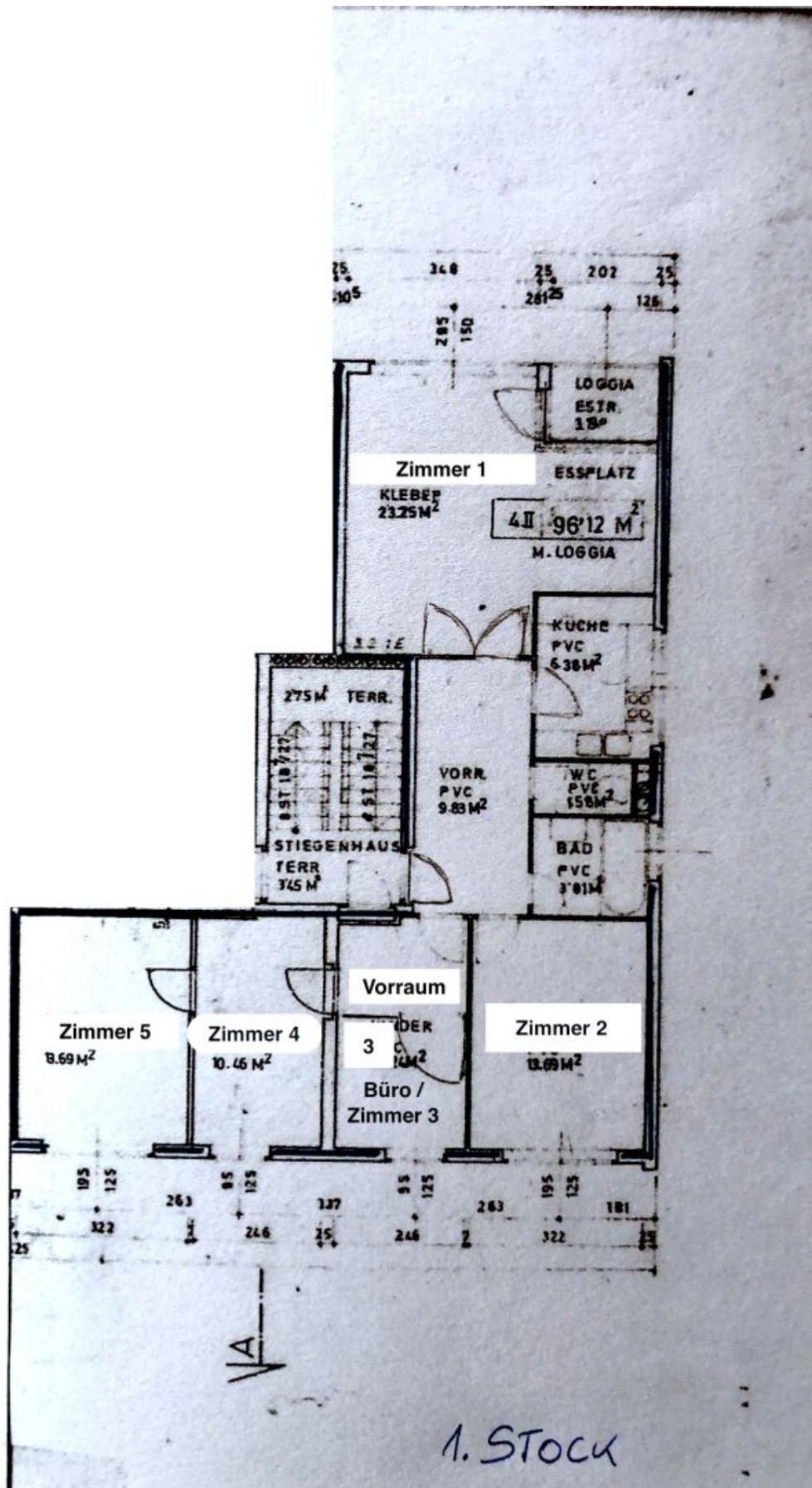












## Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in 2345 Brunn am Gebirge, inmitten der wunderschönen Landschaft Niederösterreichs. Diese einzigartige Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen nicht nur eine traumhafte Lage, sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die Ihren Wohnkomfort auf ein neues Level heben werden.

Mit einem Kaufpreis von 249.999,99 € erwartet Sie eine großzügige Wohnfläche von 96,12m<sup>2</sup>, verteilt auf 5,5 Zimmer inkl Durchgangszimmer. Hier finden Sie ausreichend Platz für sich und Ihre Liebsten, um Ihren individuellen Wohnraum zu verwirklichen. Die Wohnung besticht durch ein helles und freundliches Ambiente, das durch die großen Fensterfronten noch verstärkt wird. Der Grünblick von der Loggia aus lädt zum Entspannen und Träumen ein. Es wurde über eine thermische Sanierung abgestimmt, die mehrheitlich angenommen wurde. Aushang der Abstimmung ist per Aushang einsehbar.

Die Böden sind mit Fliesen, Laminat und Parkett ausgestattet und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Eine Etagenheizung auf Gasbasis sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Besonders hervorzuheben ist der Südloggia, die zum Sonnenbaden und gemütlichen Grillabenden einlädt.

Auch die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch den nahegelegenen Bus und Bahnhof gegeben. Für den täglichen Bedarf finden Sie in unmittelbarer Nähe eine Apotheke, einen Arzt, eine Schule, einen Kindergarten sowie Supermärkte und Bäckereien. Somit ist diese Wohnung ideal für Familien mit Kindern, aber auch für Berufstätige, die kurze Wege schätzen.

Highlights:

- Ruhelage
- Grünblick
- S-Bahn-Nähe (aber man hört sie nicht; ca. 28 min zum Hauptbahnhof Wien)
- Familienfreundlich (Spiel- und Fußballplatz vor der Tür)
- 2 Volksschulen und Kindergarten in der Nähe



Neben der perfekten Infrastruktur bietet Brunn am Gebirge auch eine hohe Lebensqualität. Die idyllische Landschaft lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren ein. Auch für Freizeitaktivitäten wie Tennis, Golf oder Schwimmen gibt es in der Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Hier werden Sie sich garantiert wohlfühlen und zur Ruhe kommen.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich diese Traumimmobilie in Brunn am Gebirge. Eine Wohnung, die Ihnen nicht nur ein neues Zuhause bietet, sondern auch ein Stück Lebensqualität. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Sie!

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Hr. Tom Uzel von ZAKARYAN & PARTNER ([www.zakaryan.at](http://www.zakaryan.at)) gerne für Sie unter [+43676 9110153](tel:+436769110153) oder [zp@zakaryan.at](mailto:zp@zakaryan.at) auch am Wochenende erreichbar.

## **Verbraucherrecht**

*In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <9.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap