

**Ja ich bin nicht schön - aber ich kann es werden!**



Image00012

**Objektnummer: 141/81296**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## 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>	66,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 89,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,43
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



### Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689

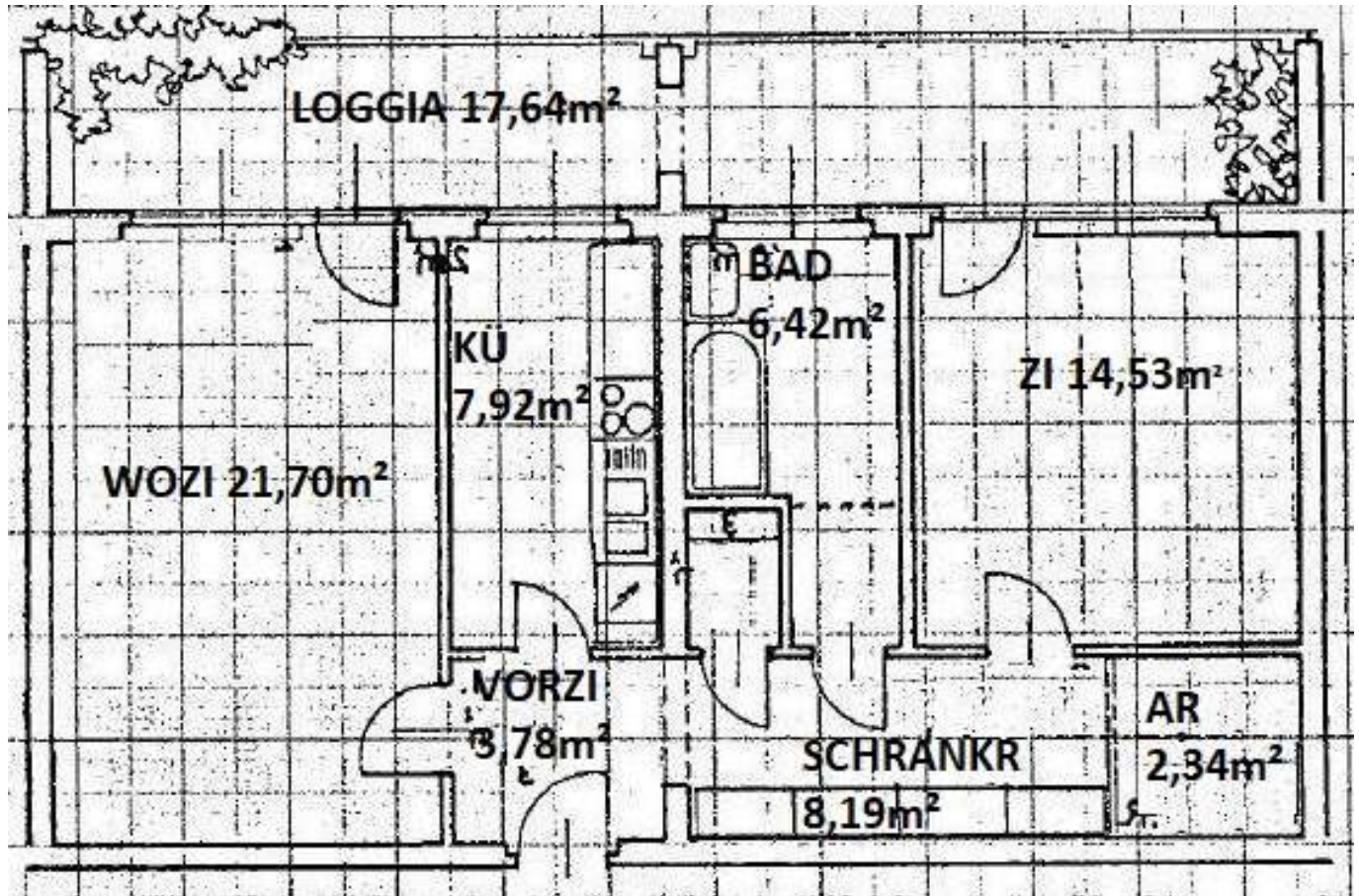
H +43 676 834 34 689

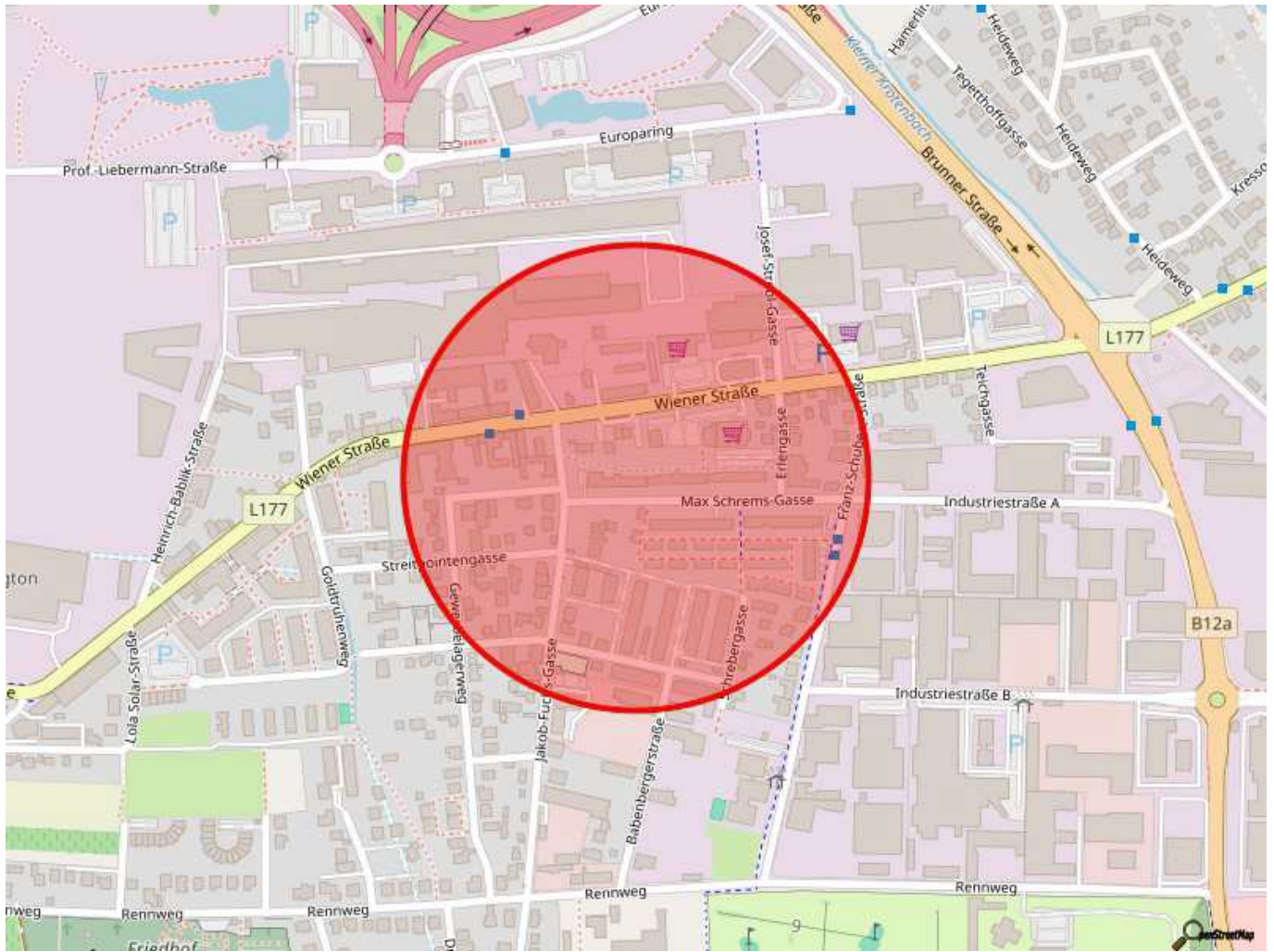
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Diese Wohnung mit ca. 66 m<sup>2</sup>, ist eine sehr großzügige 2 Zimmer Wohnung und bietet vielfältige Möglichkeiten! Auch könnte man auf 3 Zimmer und einer offenen Wohnküche umbauen. Sie befindet sich im 6 Stock mit Lift und verfügt über 2 Loggien mit sensationellem Blick. Um die Wohnung nach Ihren persönlichen Wünschen zu modernisieren, sind einige Sanierungen erforderlich.

Ein kleines Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet

Der Grundriss gliedert sich aktuell wie folgt:

- zentraler Vorraum
- lichtdurchfluteter Wohnraum ca. 21,70m<sup>2</sup> mit Loggiazugang
- Schlafzimmer mit ca. 14,53m<sup>2</sup> mit Loggiazugang
- separate Küche mit Anschlüssen
- Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und WM-Anschluss
- separates WC
- Kellerabteil

Kaufpreis: € 189.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Monatliche Kostenaufstellung

BK Wohnung: € 140,81

Heizkostenkonto: € 82,83

Warmwasserkonto € 57,98

Rücklage: € 70,02

Sanierungsdarlehen: € 16,57

Gesamt netto: € 368,21

Gesamt brutto: € 404,66

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung in Brunn am Gebirge zeichnet sich durch ihre ruhige Lage aus und bietet einen schönen Ausblick auf die Hausberge von Mödling. Die Wohnung selbst befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, was sie zu einem idealen Rückzugsort macht. Zusätzlich profitieren Bewohner von Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Diese Wohnung bietet eine erstklassige Lage in direkter Nähe zu Ärzten, Bahnhof Brunn am Gebirge, dem SCS Einkaufszentrum und einer ausgezeichneten Anbindung nach Wien. Genießen Sie die Bequemlichkeit und Zugänglichkeit dieses ideal gelegenen Wohnortes. Natürlich finden Sie auch in unmittelbarer Nähe Nahversorger wie zum Beispiel einen Penny sowie Spar.





## **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.