

**Verlassenschaft zum Top-Preis (!) Charmante Villa im
Dornröschenschlaf mit Weinberg- und Wienblick (!)**



Objektnummer: 1097

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Wohnfläche:	210,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Keller:	45,00 m ²
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11
1010 Wien

T +43 664 103 36 52

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























Objektbeschreibung

Die gegenständliche **geräumige Villa** liegt in **gefragter Lage** an der **Brunnerbergstraße**, einer **wenig befahrenen Anrainerstraße**. Aufgrund der Lage verfügt das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus über eine **gute Infrastruktur im nahen Ortszentrum von Brunn am Gebirge**, sowie in **Perchtoldsdorf**.

Die Villa wurde ca. **1960** errichtet und von den jetzigen Eigentümern in der Folge durch einen **Dachgeschossausbau** erweitert. Das Haus ist **teilunterkellert** und wird durch eine **freistehende Garage** neben dem Eingang der Liegenschaft ergänzt.

Gegenüber und links vom Haus blicken Sie in **Weigärten**. Aus dem Dachgeschoss des Hauses haben Sie einen **Blick über Wien**.

Die gegenständliche Villa gliedert sich wie folgt:

- **Erdgeschoss**
- Windfang
- Abtrittkerker
- Stube (Durchgangszimmer)
- Küche
- Badezimmer mit Waschtisch und Dusche
- WC
- Wohn- & Esszimmer mit offenen Kamin und Ausgang auf die Terrasse
- **Obergeschoss**

- Flur
- Arbeitszimmer/Bibliothek
- WC
- Badezimmer mit Waschtisch und Dusche
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- **Dachgeschoss**
- Flur
- Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne, Waschtisch und WC
- Wohnzimmer
- Arbeitszimmer
- **Kellergeschoss**
- Saunabereich mit Dusche und Haushaltstechnik
- Kellerraum
- Heizraum

Die Villa wird mit einer **ölbefeuerten Zentralheizungsanlage** beheizt. Der Öltank bietet ein Fassungsvermögen von 7.000 Litern.

Die etwas in die Jahre gekommene Einfamilienvilla **liegt** derzeit im **Dornröschenschlaf** und wartet auf ihre neuen Eigentümer, um wachgeküsst zu werden. Das gegenständliche Objekt kann mit **überschaubarem Sanierungs- und Modernisierungsaufwand** ein wahres Prachtstück verwandelt werden und bietet durch die bestehende Flächenwidmung **Ausbau und Erweiterungspotential**.

Die Flächenwidmung der Liegenschaft lautet:

- F
- o,k
- I, II
- BW-2WE

Wir freuen uns auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses interessante Objekt persönlich präsentieren zu dürfen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <8.500m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap