

**Helle 3-Zimmer-Wohnung zum fairen Preis | private Loggia
| praktischer Grundriss**



Objektnummer: 366

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Platengrund 13
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	172,83 €
USt.:	17,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

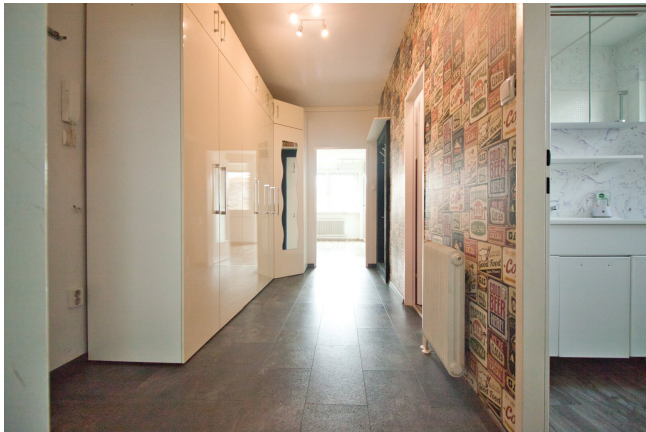
Ihr Ansprechpartner

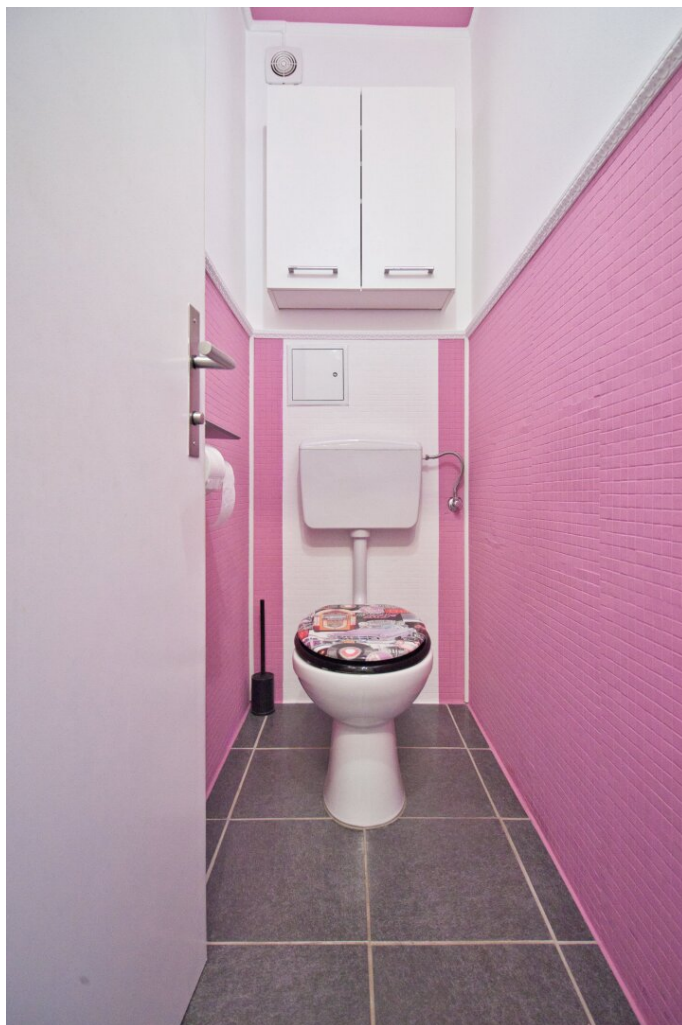


Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13











Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.



Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Helle 3-Zimmer Wohnung mit einem praktischen Grundriss und großzügigen Allgemeinflächen

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX

- großzügiger Eingangsbereich
- geräumiger Wohnbereich mit separierter Küche
- südseitige Loggia
- 2 ruhig gelegene Schlafzimmer (nordseitig)
- Badezimmer mit Badewanne & Fenster
- elektrische Außenrollläden
- Klimaanlage
- Kellerabteil

Die Wohnung befindet sich im **Hochparterre** in einem gepflegten Wohnhaus in der schönen Marktgemeinde Brunn am Gebirge, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Brunn - Maria Enzersdorf und vielen Nahversorgern in der Umgebung.

Über eine **Sicherheitseingangstüre** gelangt man in den geräumigen **Vorraum**. Dieser bietet

viel Platz zum Ankommen sowie für eine Garderobe. Direkt beim Eingang befindet sich eine **separate Toilette** sowie ein **Bad mit Badewanne und Fenster**.

Linkerhand betritt man den sehr großzügigen **Wohn-/Ess-/Kochbereich** mit ca. 30 m² und optimaler Raumaufteilung. Die etwas separierte **Küche** ist äußerst großzügig und vollausgestattet (Ceranfeld, Backrohr, kl. Geschirrspüler, Waschmaschine, Mikrowelle). Der Raum ist durch die große Fensterfläche sehr hell und lichtdurchflutet und bietet eine südseitige **Loggia** für entspannte Stunden im Freien.

Rechts vom Eingang befinden sich nordseitig **zwei Zimmer** die sich perfekt als Schlaf- und Kinderzimmer eignen.

Beheizt wird das Objekt über eine **Gaszentralheizung** (Therme Vaillant - 2018) und für den Sommer bietet Ihnen die **Klimaanlage** im Wohnzimmer eine optimale Abkühlung. Außerdem verfügt die Wohnung über praktische **Außenrollos** (aus dem Jahr 2019). Die **Raumhöhe** beträgt angenehme ca. 259 cm.

Es gäbe - bei Bedarf - auch die Möglichkeit einen **Parkplatz** um € 27,60/Monat direkt über die Hausverwaltung zu mieten.

ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Das **gepflegte** Wohnhaus bietet ein zur Wohnung gehörendes ca. 6 m² großes **Kellerabteil**. Außerdem stehen drei versperrbare Fahrradboxen, ein **Fahrradraum**, eine **Waschküche** und ein **Spielplatz** in der Anlage zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in guter Lage in Brunn am Gebirge mit guter **öffentlicher Anbindung**, nur 3 Gehminuten vom Bahnhof Brunn - Maria Enzersdorf entfernt. Hier halten diverse Regionalzüge (R3) und Schnellbahnen (S1, S2, S3, S4).

Mit dem **Auto** genießen Sie hier ebenfalls eine perfekte Anbindung. Die Auffahrt zur Südautobahn erreichen Sie in nur ca. 7 Minuten.

Viele **Einrichtungen des täglichen Bedarfs** sind fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar. Beispielsweise befindet sich eine BILLA Filiale in unter 10 Minuten Fußweg/2 Minuten mit dem Auto. Besonders toll ist auch die Nähe zur **SCS** mit vielen Shops, vielfältiger Gastronomie und Cinema, die Sie auch in nur 7 Minuten mit dem Auto erreichen können. Und das **Highlight in Brunn** sind mit Sicherheit die vielen hervorragenden **Heurigen**, die zu einem Gläschen Wein in der unmittelbaren Umgebung einladen.

KLINGT INTERESSANT?

DANN MELDEN SIE SICH GERNE BEI UNS ...

Wir stehen jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter [0650/8566764](tel:06508566764) zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <275m
Klinik <2.425m
Krankenhaus <1.675m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <425m
Universität <9.225m
Höhere Schule <3.300m

Nahversorgung

Supermarkt <475m
Bäckerei <400m
Einkaufszentrum <1.875m

Sonstige

Bank <550m
Geldautomat <550m
Post <550m
Polizei <650m

Verkehr

Bus <200m
U-Bahn <3.425m
Straßenbahn <3.800m
Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap