

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	172,83 €
USt.:	17,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

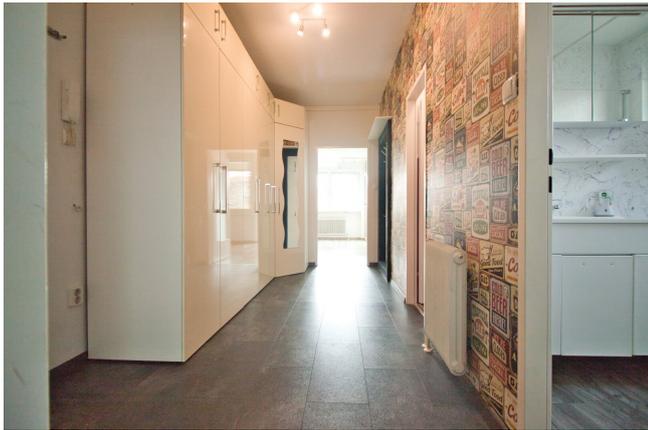
## Ihr Ansprechpartner

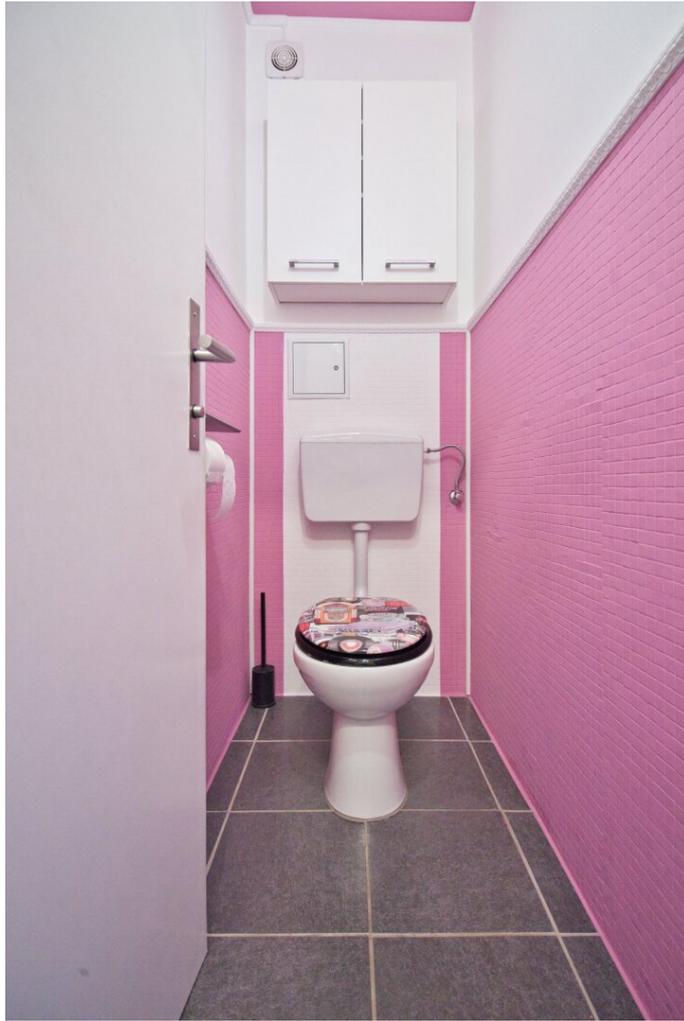


**Mag. (FH) Markus Verner**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](mailto: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