

## Raum für Visionen – Ihr neues Traumdomizil



**Objektnummer: 7939/2300160972**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	183,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	51,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 189,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 2,75
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alena Figl**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44

2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410017

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo HAAS & URBAN  
company**  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus auf 812 m<sup>2</sup> Grundfläche lässt keine Wünsche offen. Genießen Sie entspannte Stunden am eigenen Pool/Whirlpool oder nutzen Sie den ausgebauten Keller und Dachboden ganz nach Ihren Vorstellungen – ob als zusätzlichen Wohnraum, Hobbybereich oder Stauraum. Ein perfektes Zuhause für Familien und all jene, die Wert auf Komfort und Flexibilität legen!

### RAUMAUFTeilUNG:

#### ERDGESCHOSS:

- Vorraum mit viel Platz
- Toilette mit Handwaschbecken und Fenster
- Badezimmer mit Handwaschbecken, Badewanne und Fenster
- Großer Wohnbereich mit Zugang zu einem zusätzlichem Zimmer (Schlafzimmer/Büro)
- Das derzeitige Büro kann problemlos wieder in eine Küche umgestaltet werden.

Über den offenen – durch die Fenster - freundlich und hellen Stiegenaufgang gelangt man in das:

#### OBERGESCHOSS:

- Zentral begehbare Flur mit Balkon
- 1 Schlafzimmer

- 1 Wohnzimmer

#### **KELLERGESCHOSS:**

- Zentraler Flur
- Große Küche mit zusätzlichem Essbereich
- Geräumiges Esszimmer/Hobbyraum
- Badezimmer mit Dusche Waschbecken und WC
- Waschküche und Technikraum
- Zwei zusätzliche Abstellräume

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Brunn am Gebirge besticht durch ein großzügiges Grundstück von ca. 600 m<sup>2</sup>. Der Garten bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Für Ihre Fahrzeuge steht ein Stellplatz zur Verfügung.

Das Haus verfügt über eine effiziente Gasetagenheizung, die für angenehme Wärme sorgt, und bietet zudem die Möglichkeit, einen Kamin zu verbauen, um eine besonders gemütliche Atmosphäre zu schaffen. Die Immobilie vereint eine ruhige Lage mit einer guten Anbindung, ideal für Familien, die sowohl naturnahe Erholung als auch eine verkehrstechnisch günstige Position schätzen.

Brunn am Gebirge bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten für jedes Alter und Interesse. Naturliebhaber können die umliegenden Wälder auf Wanderungen oder Radtouren entdecken. Sportlich Aktive finden zahlreiche Möglichkeiten in lokalen Vereinen, auf Sportplätzen oder im

nahegelegenen Golfclub. Die Kulturszene ist lebendig mit Veranstaltungen und Festen, während Reitmöglichkeiten und zahlreiche Grünflächen ebenfalls zur Freizeitgestaltung einladen. Dank der guten Anbindung an Wien und der idyllischen Umgebung ist Brunn am Gebirge der perfekte Ort für Erholung und Aktivität zugleich.

**Die INFRASTRUKTUR ist ebenfalls als sehr gut zu bezeichnen:**

Bahnhof: ca. 11 Minuten zu Fuß

Kleiner Spar: ca. 10 Minuten zu Fuß

Trafik/Bank.: ca. 7 Minuten zu Fuß

Kindergarten: ca. 11 Minuten zu Fuß

Volksschule: ca. 7 Minuten zu Fuß

Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne die Pläne sowie weitere Fotos und stehe selbstverständlich für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.

**Alena Figl**

**Tel: 0699 / 184 100 17**

**E-Mail: [alena.figl@immo-company.at](mailto:alena.figl@immo-company.at)**

Ich ersuche um Verständnis, dass wir entsprechend unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und/oder gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.000m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap