

**!!! NEUER PREIS !!! Großzügige 97 m<sup>2</sup> Familienwohnung in  
Brunn am Gebirge**



**Objektnummer: 8359/236**

**Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	97,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 44,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,28
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	243,23 €
<b>USt.:</b>	24,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dominik Heil**

HAPPYIMMO GmbH











## Objektbeschreibung

Diese bezaubernde 97 m<sup>2</sup> große Familienwohnung in einer gepflegten Wohnhausanlage bietet Ihnen ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt. Mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem Balkon und zahlreichen Highlights eignet sich diese Wohnung perfekt für Familien, die auf der Suche nach einem modernen und behaglichen Lebensraum sind.

### Highlights der Wohnung:

- **Großer Wohnbereich:** Der helle und offen gestaltete Wohnbereich ist das Herzstück der Wohnung. Hier können Sie entspannte Stunden mit der Familie oder Freunden verbringen. Der Kamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre an kühleren Tagen.
- **Möblierte Küche:** Die voll ausgestattete Küche lässt keine Küchenwünsche offen. Mit hochwertigen Geräten und ausreichend Stauraum können Sie Ihrer Kochlust freien Lauf lassen.
- **Fenster im Bad:** Ausgestattet mit einer Badewanne mit gläsernen Spritzschutz und Waschtisch überzeugt dieses Badezimmer auch mit einem Fenster, das für natürliches Licht und eine gute Belüftung sorgt.
- **Balkon:** Der Balkon lädt zum Verweilen ein und bietet Platz für eine gemütliche Sitzgruppe oder einen kleinen Hochbeet-Bereich.
- **Attraktive Raumaufteilung:** Die Wohnung verfügt über 3 geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Ihre Familie oder auch ein Homeoffice bieten.
- **Praktische Zusatzausstattung:** Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein Kellerabteil sorgen für zusätzlichen Stauraum.

**Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <8.500m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap