++ Traumhaft moderne, großflächige DHH ++ vollunterkellert ++ schlüsselfertig ++

Objektnummer: 3368

Eine Immobilie von WohnSinn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,31 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	81,80 m²
Keller:	69,76 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	899.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Erwin Zischka

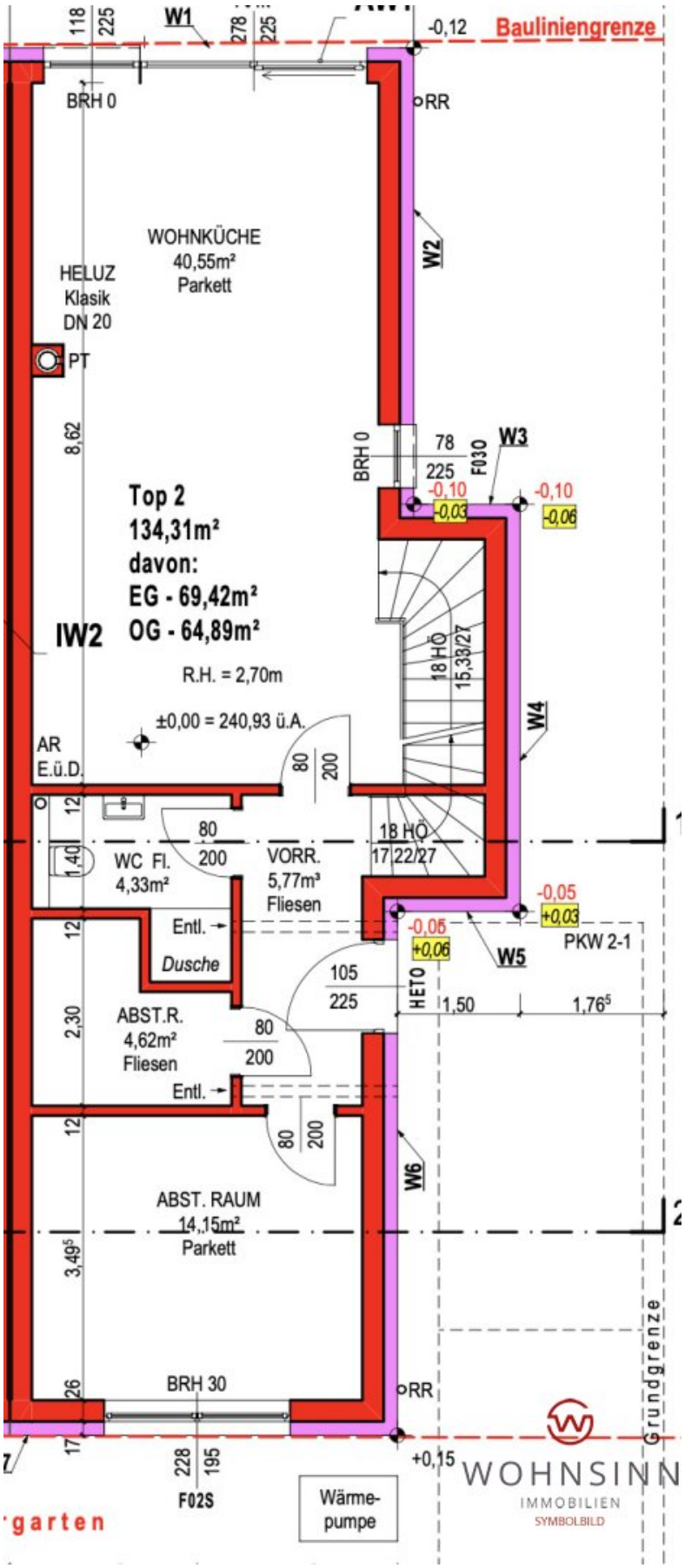
WohnSinn Immobilien GmbH
Singerstraße 4/23
1010 Wien

T
H

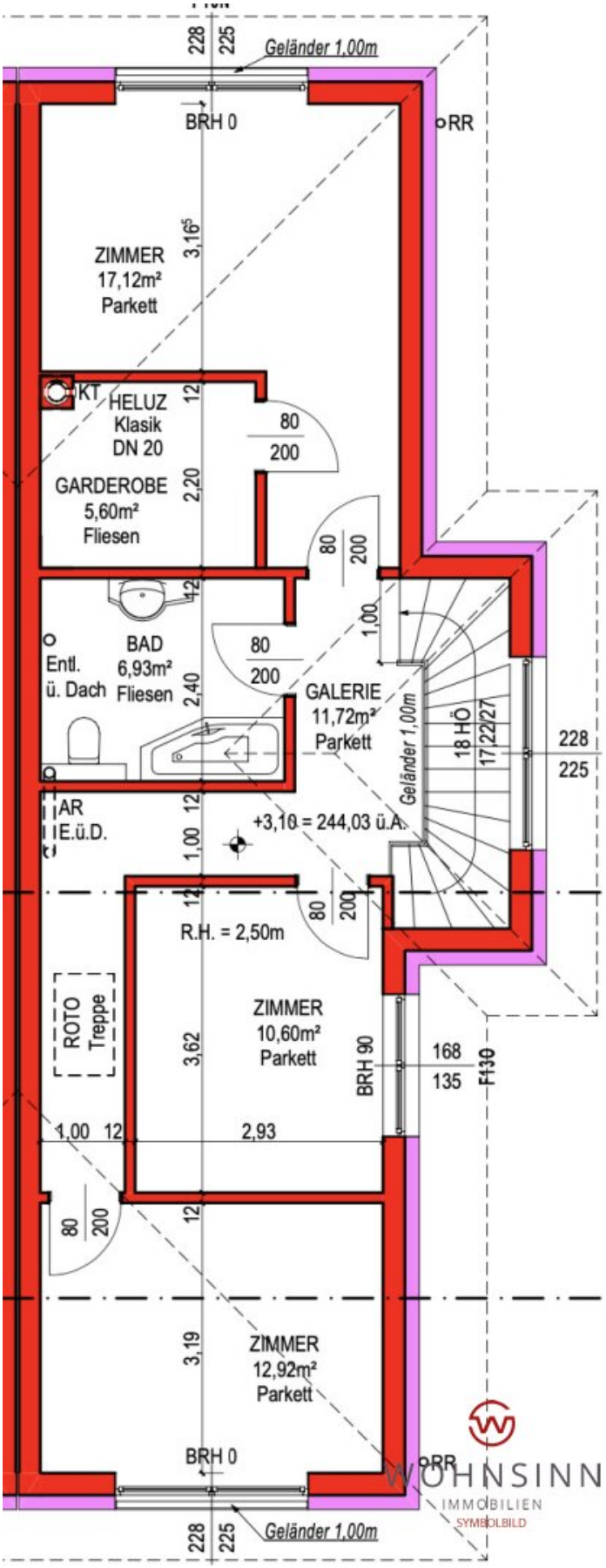
G
V

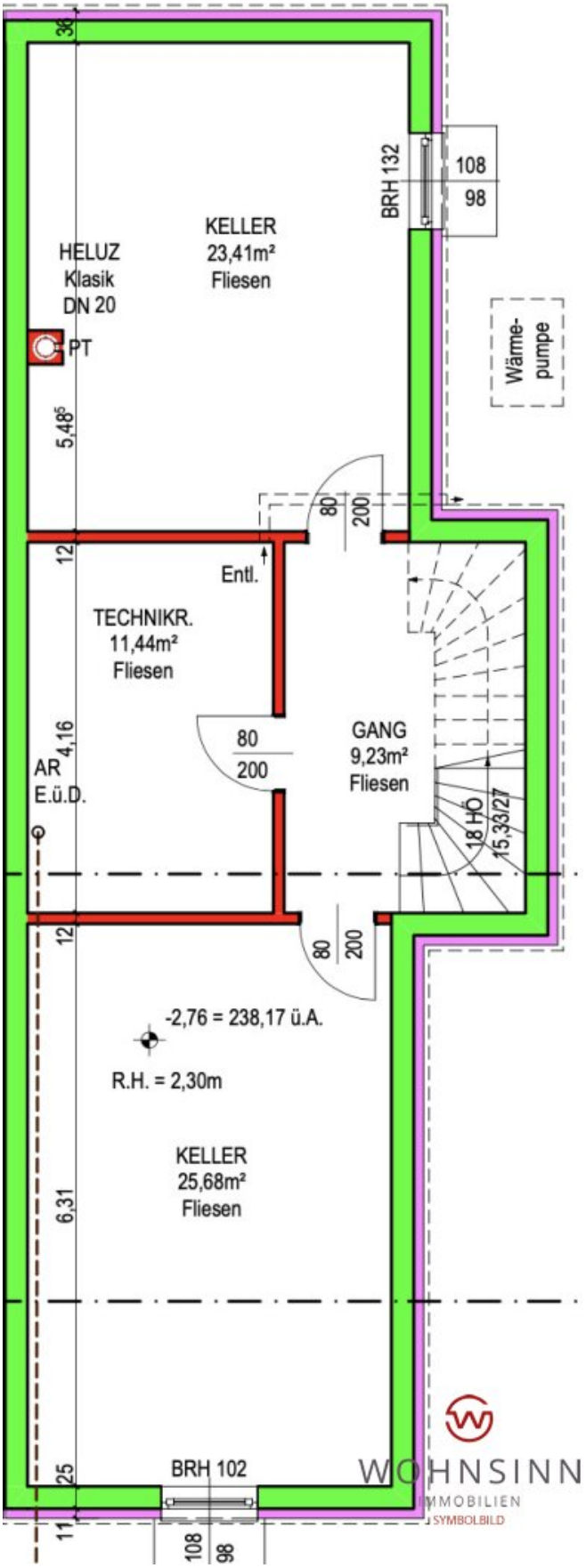
WOHNSINN
IMMOBILIEN
SYMBOLBILD

WOHNSINN
IMMOBILIEN
SYMBOLBILD



Bauliniengrenze
-0,12
W1
118
225
278
225
BRH 0
RR
WOHNKÜCHE
40,55m²
Parkett
HELUZ
Klasik
DN 20
PT
W2
8,62
BRH 0
78
225
F030
W3
-0,10
-0,03
-0,10
-0,06
Top 2
134,31m²
davon:
EG - 69,42m²
OG - 64,89m²
IW2
R.H. = 2,70m
18 HÖ
15,33/27
±0,00 = 240,93 ü.A.
W4
AR
E.ü.D.
80
200
12
80
200
18 HÖ
17,22/27
1,40
WC Fl.
4,33m²
VORR.
5,77m³
Fliesen
-0,05
+0,03
Entl.
-0,05
+0,06
W5
PKW 2-1
12
Dusche
105
225
HETO
1,50
1,76⁵
2,30
ABST.R.
4,62m²
Fliesen
80
200
Entl.
12
80
200
W6
ABST. RAUM
14,15m²
Parkett
3,49⁵
Grundgrenze
26
BRH 30
RR
17
228
195
F02S
+0,15
Wärme-
pumpe
garten
WOHNSINN
IMMOBILIEN
SYMBOLBILD


228
225
Geländer 1,00m
BRH 0
RR
ZIMMER
17,12m²
Parkett
3,16
SKT
HELUZ
Klasik
DN 20
12
80
200
GARDEROBE
5,60m²
Fliesen
2,20
80
200
12
1,00
Entl.
ü. Dach
BAD
6,93m²
Fliesen
80
200
2,40
GALERIE
11,72m²
Parkett
Geländer 1,00m
18 HÖ
17/22/27
228
225
AR
E.ü.D.
12
1,00
+3,10 = 244,03 ü.A.
12
80
200
R.H. = 2,50m
ROTO
Treppe
ZIMMER
10,60m²
Parkett
3,62
BRH 90
168
135
F130
1,00
12
2,93
80
200
12
3,19
ZIMMER
12,92m²
Parkett
BRH 0
RR
228
225
Geländer 1,00m
WOHNSINN
IMMOBILIEN
SYMBOLBILD


KELLER
23,41m²
Fliesen
HELUZ
Klasik
DN 20
PT
BRH 132
108
98
Wärme-
pumpe
TECHNIKR.
11,44m²
Fliesen
Entl.
GANG
9,23m²
Fliesen
AR
E.ü.D.
18 HÖ
15,33/27
-2,76 = 238,17 ü.A.
R.H. = 2,30m
KELLER
25,68m²
Fliesen
BRH 102
WOHNSINN
IMMOBILIEN
SYMBOLBILD

Objektbeschreibung

+ HAUS B +

Moderne Doppelhaushälfte in guter Familiengegend

Zum Verkauf gelangt eine gut aufgeteilte, großflächige Doppelhaushälfte mit Eigengarten und Terrasse. Auf ca. 135 Quadratmeter Wohnnutzfläche mit drei Schlafzimmern und zwei Bädern und ca. 70 Quadratmeter Kellerfläche lassen sich Ihre Wohnträume erfüllen.

Durch die zahlreichen Fensterflächen ist das Haus hell und lichtdurchflutet.

Highlights:

- schlüsselfertig!
- Erstbezug
- Fußbodenheizung (auch im Keller)
- Luftwärmepumpe
- 3-fach verglaste Fenster
- Ziegelmassiv (Wienerberger Planziegel)
- Eigengarten mit Terrasse
- 2 PKW-Stellplätze vor dem Haus
- beliebte Wohnlage
- kurzer Weg in die Stadt Wien, dennoch das toller Flair von Brunn am Gebirge

Aufteilung:

Erdgeschoss: 69,42 m2

- Vorraum
- Abstellraum/Arbeitszimmer/Gästezimmer
- WC mit Dusche
- Abstellraum
- Wohnküche
- Terrasse
- Garten
- zwei PKW Stellplätze

Obergeschoss: 64,89 m2

- Galerie
- Schlafzimmer 1 (17,12 m2 + 5,60 m2 Garderobe)
- Schlafzimmer 2 (10,60 m2)

- Schlafzimmer 3 (12,92)

- Badezimmer mit Badewanne, WC und Handwaschbecken

Kellergeschoss: 69,76 m2

- Gang

- Kellerraum 1

- Kellerraum 2

- Technikraum

Das Haus wird schlüsselfertig verkauft. Die genaue Auflistung der schlüsselfertigen Ausführung sowie der kompletten Baubeschreibung senden wir Ihnen gerne nach einem Beratungsgespräch zu.

Lage:

Brunn am Gebirge im Bezirk Mödling ist eine der beliebtesten Wohnlagen in Niederösterreich. Dank der hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindung mit dem fußläufig erreichbaren Bahnhof "Brunn - Maria Enzersdorf", gelangt ma mit der S1, S2, S2, S4 oder R3 schnell und direkt in die Hauptstadt Wien.

Weg vom Alltag, hinein in die Freizeit! Gerade in unserer hektischen Zeit ist es wichtig, einen Ausgleich zu Beruf oder Schule zu haben. Für alle Altersklassen gibt es in Brunn am Gebirge verschiedenste Sportarten und Aktivitäten.

Tradition wird in Brunn groß geschrieben. Zahlreiche Feste und kulturelle Veranstaltungen finden jährlich statt.

Falls wir Ihnen unser Angebot schmackhaft machen konnten, schicken Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage mit Ihren Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf eine Besichtigung vor Ort und ein persönliches

Beratungsgespräch! (Besichtigungen sind auch am Wochenende möglich!)

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap