

Perfekt zentrale 3 Zimmerwohnung in Brunn am Gebirge



Objektnummer: 199396983

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	1980
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Nutzfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 100,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,80
Gesamtmiete	1.069,00 €
Kaltmiete (netto)	810,00 €
Kaltmiete	1.069,00 €
Betriebskosten:	259,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Philipp Blaha

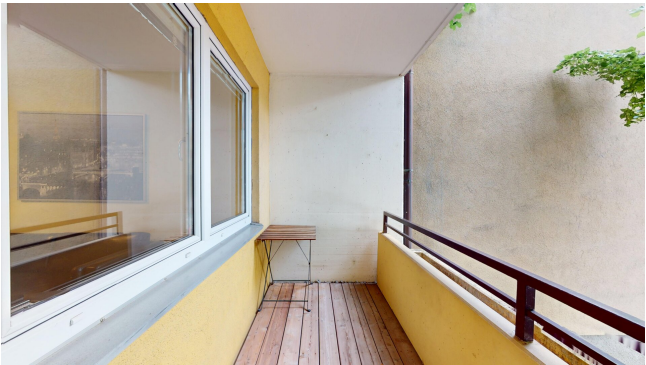
Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43













Objektbeschreibung

VIRTUELLER RUNDGANG:

<https://my.matterport.com/show/?m=wmSyyQez38v>

(Link bitte kopieren und in Ihrem Browser einfügen)

Zentrale 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Tiefgaragenplatz in Brunn am Gebirge – Provisionsfrei!

Zur Vermietung gelangt eine gepflegte und helle 3-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage – direkt in der **Enzersdorfer Straße 13, 2345 Brunn am Gebirge**. Die Wohnung überzeugt mit **praktischer Raumaufteilung**, einer **ruhigen Loggia**, **Tiefgaragenplatz** sowie guter öffentlicher Anbindung. Ideal für Paare, kleine Familien oder berufstätige Einzelpersonen mit Platzbedarf.

Objektdetails:

- **Wohnfläche:** ca. 72 m²
- **Zimmer:** 3 (Wohnküche, Schlafzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer)
- **Loggia** – ideal für entspannte Stunden im Freien
- **Badezimmer** mit Waschmaschinenanschluss

- **Separates WC**
- **Vorraum**
- **Abstellraum**
- **Tiefgaragenparkplatz** (im Mietpreis inkludiert)

Zusätzlich stehen ein **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum** sowie ein **Innenhof** zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung. Es ist kein **Kellerabteil** vorhanden.

Mietkonditionen:

- **Miete:** € 810,—
- **Betriebskosten:** € 259,—
- **Tiefgaragenplatz:** € 80,—

- **Gesamt monatliche Belastung: € 1.149,-**

Nebenkosten:

- Gas: ca. € 60,-/Monat (bei 7.000 kWh/Jahr, laut Durchblicker)
- Strom: ca. € 51,-/Monat (bei 2.000 kWh/Jahr, laut Durchblicker)
- Verpflichtende Haushaltsversicherung: ca. € 10,-/Monat
- Jährlicher Gasthermenservice verpflichtend

Kaution: € 4.000,-

In voller Höhe bei Schlüsselübergabe

Weitere Informationen:

- **Baujahr:** ca. 1980

- **Thermisch saniertes Gebäude** – niedriger Energieverbrauch
- Die Wohnung befindet sich in **sehr gutem Zustand**
- **Möbliert** – alle Möbel sowie Einbauschränke laut Fotos verbleiben in der Wohnung
- **Große, helle Fenster** sorgen für ein freundliches Raumgefühl
- **Gasheizung mit Radiatoren**
- **Öffentliche Parkplätze** in der Umgebung vorhanden

Mietverhältnis:

Ein langfristiges und stabiles Mietverhältnis wird ausdrücklich gewünscht.

- **Mietvertrag:** befristet auf **5 Jahre**, mit **Verlängerungsoption**
- **Verfügbarkeit:** **ab sofort**

- **Stromanmeldung & Gasanmeldung** erfolgen bei Übergabe auf den Mieter

Bei der Besichtigung müssen 3 Gehaltszettel vorgelegt werden! Die Leistbarkeit muss gegeben sein oder mit einem Bürgen gestärkt werden.

Jede weitere Sicherheit (Mietzahlung vom vorherigen Mietverhältnis) ist herzlich willkommen.

Attraktive Lage in Brunn am Gebirge – Enzersdorfer Straße 13

Die Immobilie befindet sich in äußerst begehrter Lage in **Brunn am Gebirge**, einer charmanten Marktgemeinde im südlichen Speckgürtel Wiens. Die **Enzersdorfer Straße 13** überzeugt durch ihre **zentrale und zugleich ruhige Lage**, die sowohl urbanes Leben als auch Erholung im Grünen perfekt miteinander verbindet.

Verkehrsanbindung & Infrastruktur

Die Lage bietet eine hervorragende **Verkehrsanbindung**:

- **Bahnhof Brunn-Maria Enzersdorf** in wenigen Gehminuten erreichbar – mit direkter Verbindung nach Wien (S-Bahn S3)
- Schnelle Erreichbarkeit der **A21 und A2**, ideal für Pendler
- **Buslinien** direkt an der Enzersdorfer Straße – einfache Mobilität ohne Auto

Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche **Einkaufs- und Nahversorgungsmöglichkeiten**, darunter:

- **Supermärkte** wie BILLA, SPAR und HOFER in Gehdistanz
- Apotheken, Banken, Postfilialen und diverse Dienstleister
- Wochenmärkte und Fachgeschäfte im Ortszentrum

Bildung & Familie

Die Umgebung ist besonders **familienfreundlich**:

- **Kindergärten und Schulen** (Volks- und Mittelschule) sind gut zu Fuß erreichbar
- Vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche

Freizeit & Natur

Ein großer Pluspunkt ist die Nähe zur **Natur**:

- Nur wenige Minuten zu den **Weinbergen** und dem **Naturpark Föhrenberge**

- Rad- und Wanderwege direkt vor der Haustüre
- Der **Stadtwald Mödling**, das **Schloss Hunyadi** und der **Liechtensteinpark** bieten zusätzliche Erholungsräume

Kulinarik & Kultur

In der Umgebung laden zahlreiche **Cafés, Heurige und Restaurants** zum Verweilen ein. Kulturelle Angebote wie Konzerte, Kabaretts und Ausstellungen in der Region runden das Angebot ab.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich dieses erstklassige Wohnangebot!

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Der Interessent wird auf die erweiterten Richtlinien des Konsumentenschutzes im Sinne des FAGG hingewiesen.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <9.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap