

**| PROVISIONSFREI | BELAGSFERTIG | GROSSER  
BALKON |**



**Objektnummer: 1151571**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Richard Wagner-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,23 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	73,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	365.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

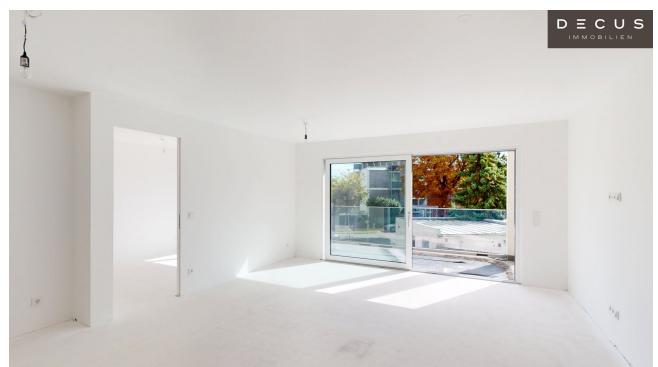
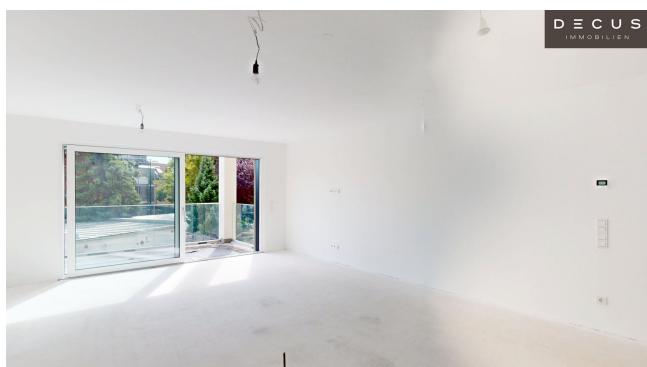
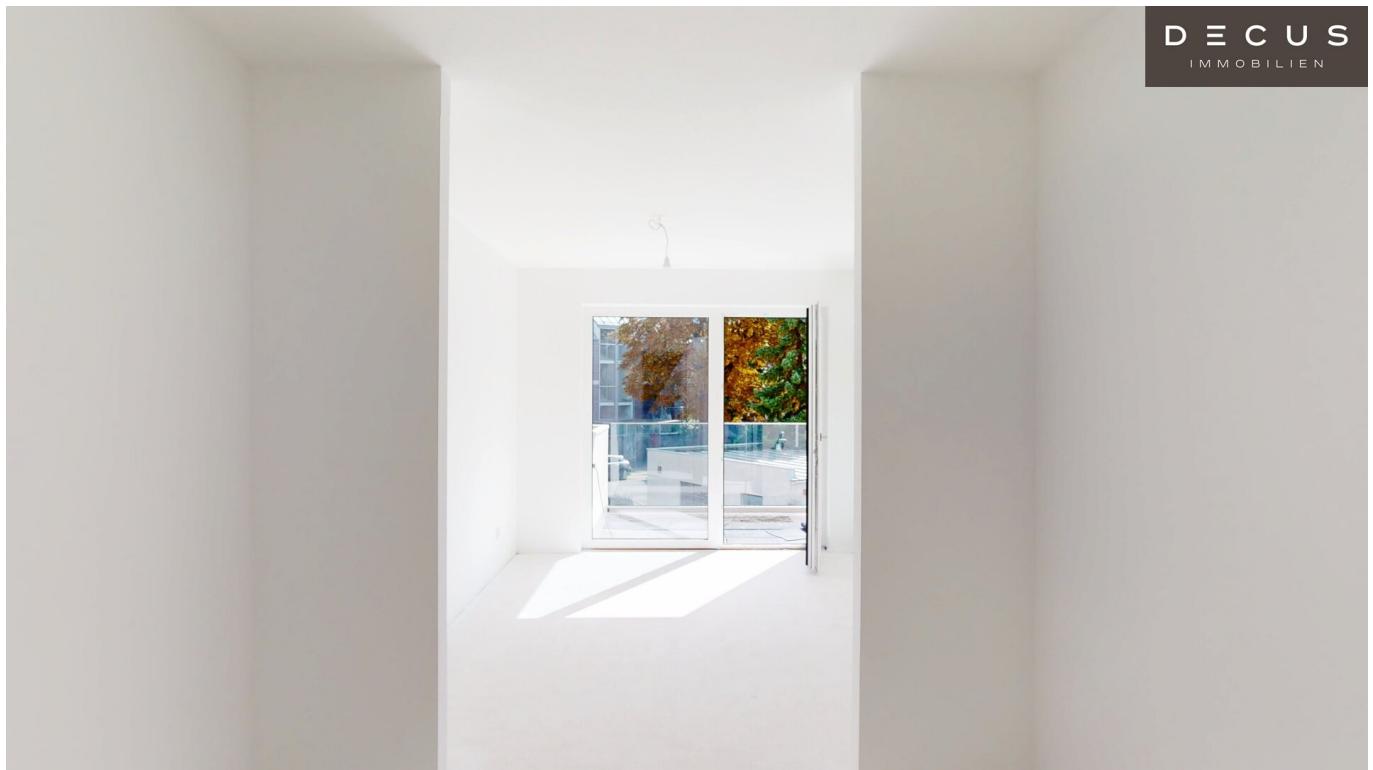
## Ihr Ansprechpartner



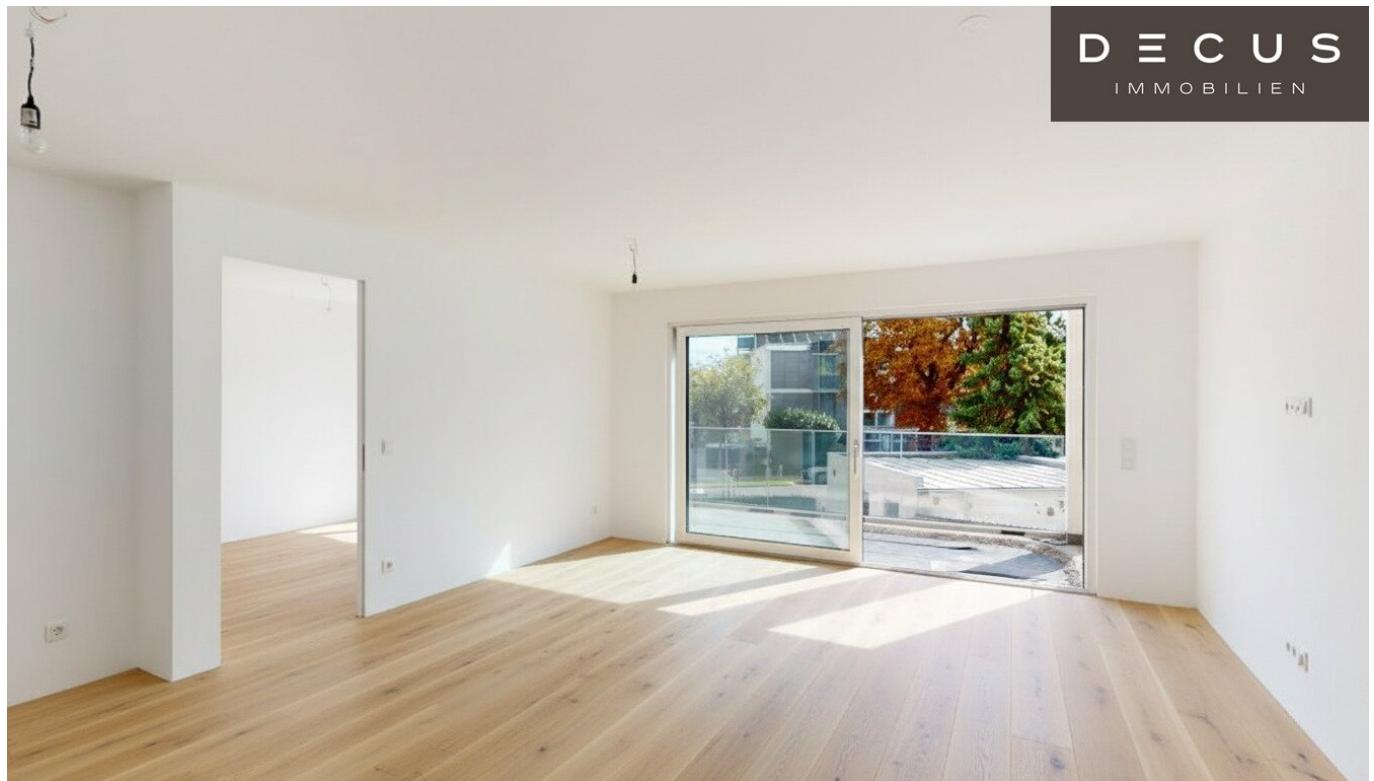
**Ing. Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

DECUS  
IMMOBILIEN



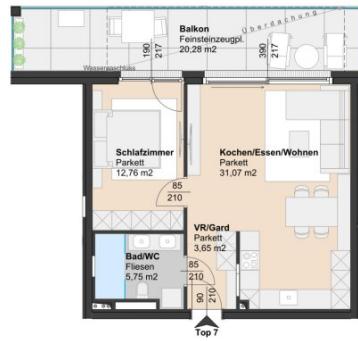
**D E C U S**  
IMMOBILIEN





DECUS  
IMMOBILIEN

Matterport  
Deurnished with AI



RICHARD WAGNER-GASSE 1-3  
2345 BRUNN AM GEBIRGE

TOP 7 OBERGESCHOSS

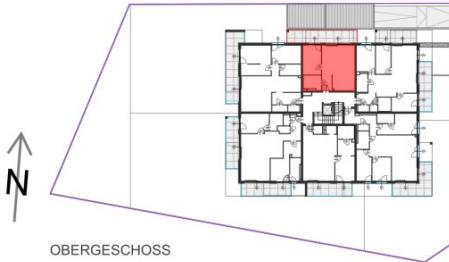
Nutzflächen

VR/Gard.	3,65 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,75 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	31,07 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,76 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>53,23 m<sup>2</sup></b>

Freiflächen

Balkon	20,28 m <sup>2</sup>
--------	----------------------

ER 7	2,05 m <sup>2</sup>
------	---------------------



Errichtung des Projektes durch:

**LEONBAU**  
GROUP

[www.leonbau.at](http://www.leonbau.at)

office@leonbau.at

+43 2236 893 083

M 1:100 | A3 0 1 2 3 4 5  
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrags und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Polierplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Nautmaße erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Potrien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis.  
Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.  
Pianstand: 10.06.2024

# Objektbeschreibung

## Provisionsfreier Neubau mit außergewöhnlicher Architektur

### Ausstattung

- **Heizsystem:** Moderne Wärmepumpe für energieeffiziente und nachhaltige Beheizung
- **Belagsfertig:** Die Wohnung kann selbst oder durch den Bauträger nach Vereinbarung fertiggestellt werden
- **Sonnenschutz:** Raffstores-Außenjalousien für optimalen Licht- und Wärmeschutz
- **Freiflächen:**
  - Die Wohnung verfügt über einen 20m<sup>2</sup> großen Balkon
- **Provisionsfrei:** Alle Wohnungen sind provisionsfrei
- **Stellplatz:** Ein Stellplatz ist Teil des Angebots und beläuft sich auf zusätzlich EUR 30.000

### Lage

Das Projekt befindet sich in **Brunn am Gebirge**, einer begehrten Wohngegend im Süden Wiens:

- **Verkehrsanbindung:** Nähe zur Autobahnauffahrt ermöglicht schnelle Anbindungen in die Stadt und in die umliegenden Regionen
- **Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung
- **Lebensqualität:** Ruhige Lage kombiniert mit idealer Erreichbarkeit der Stadt Wien

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass es sich bei den gezeigten Fotos um Musterfotos dieses Projekts, bzw. KI generierte Inhalte handeln kann. Bitte orientieren Sie sich am Plan!

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

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben

basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <3.250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap