

Dachterrassentraum Nahe der Wiener Stadtgrenze (Brunn am Gebirge)



Objektnummer: 1785/49

Eine Immobilie von Alura Real Estate Consulting

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,70 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	599.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Benedikt Perthold

Alura Real Estate Consulting
Prehausergasse 11
1130 Wien

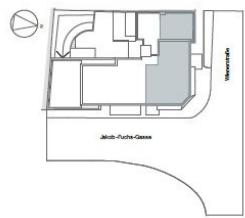
T +43 664 4000 555

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



JAKOB-FUCHS GASSE Nº2

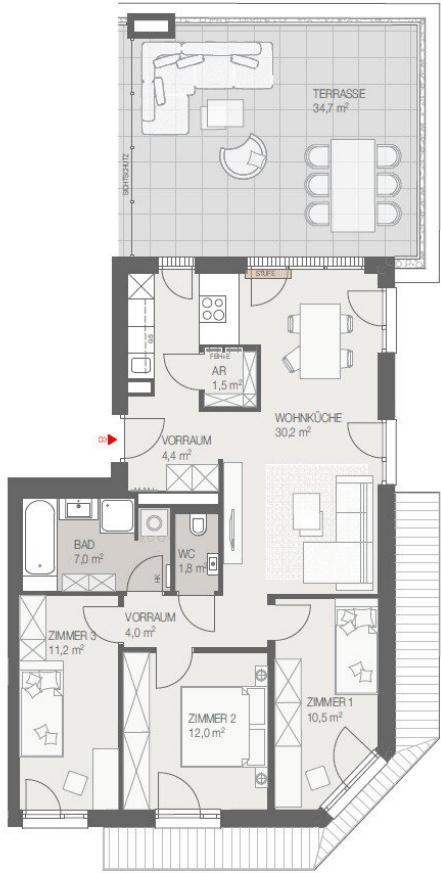
2345 Brunn am Gebirge



Top 8

2. Obergeschoss

WOHNFLÄCHE 82,70 m²
BALKON 34,69 m²



0 1 M=1:75

HK Handtuchhalter
H+P-H Küchenzeile u. -blockmark
JU-JU-Schlafzimmerschrank
RH Raumteiler
Rundschrank
Treppe

Anmerkungen: Inhalt Behördenauflagen, häusliche Rechte und konkreter Maßnahmen werden nicht detailliert abgebildet. Die Wohrges- und Raumpfeile sind ca. Angaben. Haustüren/Hintertüren, Küchen und Sanitärausstattung sind nicht markiert und definieren nur die Lage. Änderung der Nutzung ist ausdrücklich untersagt. Der Balkon ist nicht Teil des Wohnraums und darf nicht bebaut werden. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient zur Orientierungshilfe. Metallgeländer für Balkontreppen sind jeweils nach Maß herzustellen. Balkonhöhe ca. 250cm. In Habersturz bzw. Herstellung abweichen nach Maß. Entwurf: 11.09.2022



Objektbeschreibung

Jakob-Fuchs-Gasse 2, 2345 Brunn am Gebirge

Das Projekt

Der moderne Neubau umfasst 8 hochwertig ausgestattete Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen. Die Architektur ist zeitgemäß gestaltet und verbindet klare Linien mit praktischen Grundrissen. Ein besonderes Augenmerk wurde auf Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima gelegt. Die Wärmepumpenanlage sorgt für niedrige Betriebskosten und bietet sowohl Heiz- als auch Kühlfunktion. Die Wohnungen erstrecken sich über drei Etagen, sind hell, gut geschnitten und barrierefrei über einen Lift erreichbar.

Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder private Gärten bieten zusätzlichen Lebensraum im Freien. Einlagerungsräume im Kellergeschoss sowie ein Platz für Kinderwagen und Fahrräder befinden sich im Erdgeschoss.

Übergabe der Wohnungen erfolgt voraussichtlich im Frühjahr 2026

Ausstattung

Für die Umsetzung dieses Projekts wurden ausschließlich hochwertige Materialien ausgewählt. Die massive Bauweise mit moderner Vollwärmeschutzfassade erfüllt höchste Anforderungen an Energieeffizienz und Schallschutz.

Die 3-fach-verglasten Kunststoff-Alu-Fenster tragen zu einem ruhigen Wohngefühl bei und bieten gleichzeitig hervorragende Wärmedämmung. In der Tiefgarage stehen 16 PKW-Abstellplätze zur Verfügung, darunter 6 Duplexparkrampen. Für jede Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil vorgesehen.

- Eichenparkett von Weitzer
- Fußbodenheizung und -kühlung
- Armaturen von Laufen/Geberit

- 3-fach verglaste Fenster

Umgebung & Nahversorgung

Alle Wege des täglichen Lebens sind bequem erreichbar: Supermärkte, Apotheken, Banken, Gastronomie, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die nahe gelegene **SCS Vösendorf** bietet mit über 300 Shops ein umfangreiches Einkaufs- und Freizeitangebot.

Details Top 4

Etage: Dachgeschoss

Zimmer: 4

Wohnfläche: ca. 82,70 m²

Terrasse: ca. 34,69 m²

Stellplätze in der Hauseigenen Tiefgarage können für 25.000,00€ (Einelparker) bzw. 35.000,00€ (2 Stellplätze / Duplexparkrampe) erworben werden.

weitere verfügbare Einheiten in dem Objekt:

Top 1 - 399.900,00€

Etage: Erdgeschoss

Zimmer: 3

Wohnfläche: ca. 72,52 m²

Terrasse: ca. 7,49 m² **Garten:** 5,02 m²

Top 2 - 449.900,00€

Etage: Erdgeschoss

Zimmer: 4

Wohnfläche: ca. 79,47 m²

Terrasse: ca. 9,56 m² **Garten:** 16,21 m²

Top 3 - 549.900,00€

Etage: 1. Obergeschoss

Zimmer: 4

Wohnfläche: ca. 87,55 m²

Balkon: ca. 9,19 m²

Top 4 - 399.900,00€

Etage: 1. Obergeschoss

Zimmer: 3

Wohnfläche: ca. 63,73 m²

Balkon: ca. 11,53 m²

Top 5 - 469.900 €

Etage: 1. Obergeschoss

Zimmer: 3

Wohnfläche: ca. 76,97 m²

Balkon: ca. 10,43 m²

Top 6 - 559.900 €

Etage: 1. Obergeschoss + Dachgeschoss

Zimmer: 4

Wohnfläche: ca. 79,56 m²

Balkon/Terrasse: ca. 30,83 m²

Top 7 - 699.900,00 €

Etage: Dachgeschoss

Zimmer: 4

Wohnfläche: ca. 89,15 m²

Terrasse: ca. 68,53 m²

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

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap