

**Erstbezug mit großem Balkon Nahe der Wiener
Stadtgrenze (Brunn am Gebirge)**



Objektnummer: 1785/48

Eine Immobilie von Alura Real Estate Consulting

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kellerberggasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,73 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	399.900,00 €
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

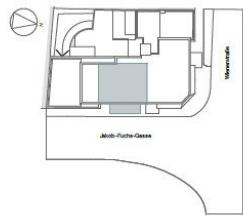
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





JAKOB-FUCHS
GASSE
N°2

2345 Brunn am Gebirge



Top 4

1. Obergeschoss

WOHNFLÄCHE 63,73 m²
BALKON 11,53 m²

			M = 1:50
0	1		
HK	Hindernisfeldkörper		Planen
FBH-E	Fußbodenheizungs- u. Betonplatte		Garten abgrenzen
AS	Absturzsicherung		Reisen
RH	Raumhöhe		Parkei
			Wasserfallen Balkonfassaden

vorhaben. Balkenhund bzw. Pfostenstiel direkt an der Planfläche. Die Wohnungs- und Treppenräume sind ca. Abgängen. Haustür, Eintrittslobby, Küchen- und Sanitärräumung sind nicht massig und definieren nur die Lage. Änderung der Küchenanlage vorhaben. Spielplatz- und Gahekragestaltung im Kappela nicht enthalten. Die digestale Möblierung ist nicht Bestandteil des Lüftungsraums und dient nur als Errichtungswegschutz. Maßgeblichkeit in jedem Fall einer Kauvertrag Raumhöhe ca. 250cm. In Nebenräumen bzw. Kochbereich abhängig nach techn. Errichtungsart.

Jakobfuchsasse 2 GmbH

H + PARTNER
 Immobilien
 ein Produkt der H + Partner Immobilien + Entwicklung GmbH

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.

Die 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 Duplexparkkämpe. 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: 1. Obergeschoss

Zimmer: 3

Wohnfläche: ca. 63,73 m²

Balkon: ca. 11,53 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 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

Top 8 - 599.900,00 €

Etage: Dachgeschoss

Zimmer: 4

Wohnfläche: ca. 82,70 m²

Terrasse: ca. 34,69 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 <750m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.000m

Höhere Schule <5.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <3.250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap