

## **Mehrgenerationenhaus mit 2 eigenständigen Wohneinheiten**



Bild-20260418-102903

**Objektnummer: 141/84578**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Alina Strobl, MA**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908 100 674

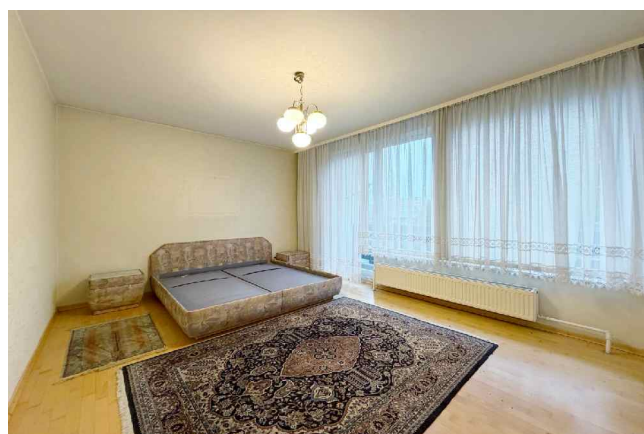
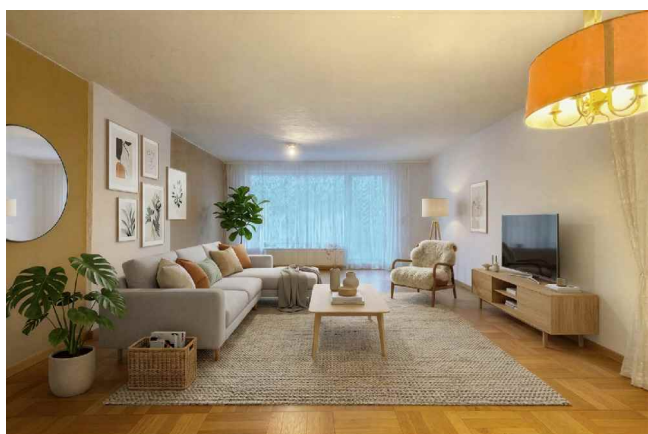
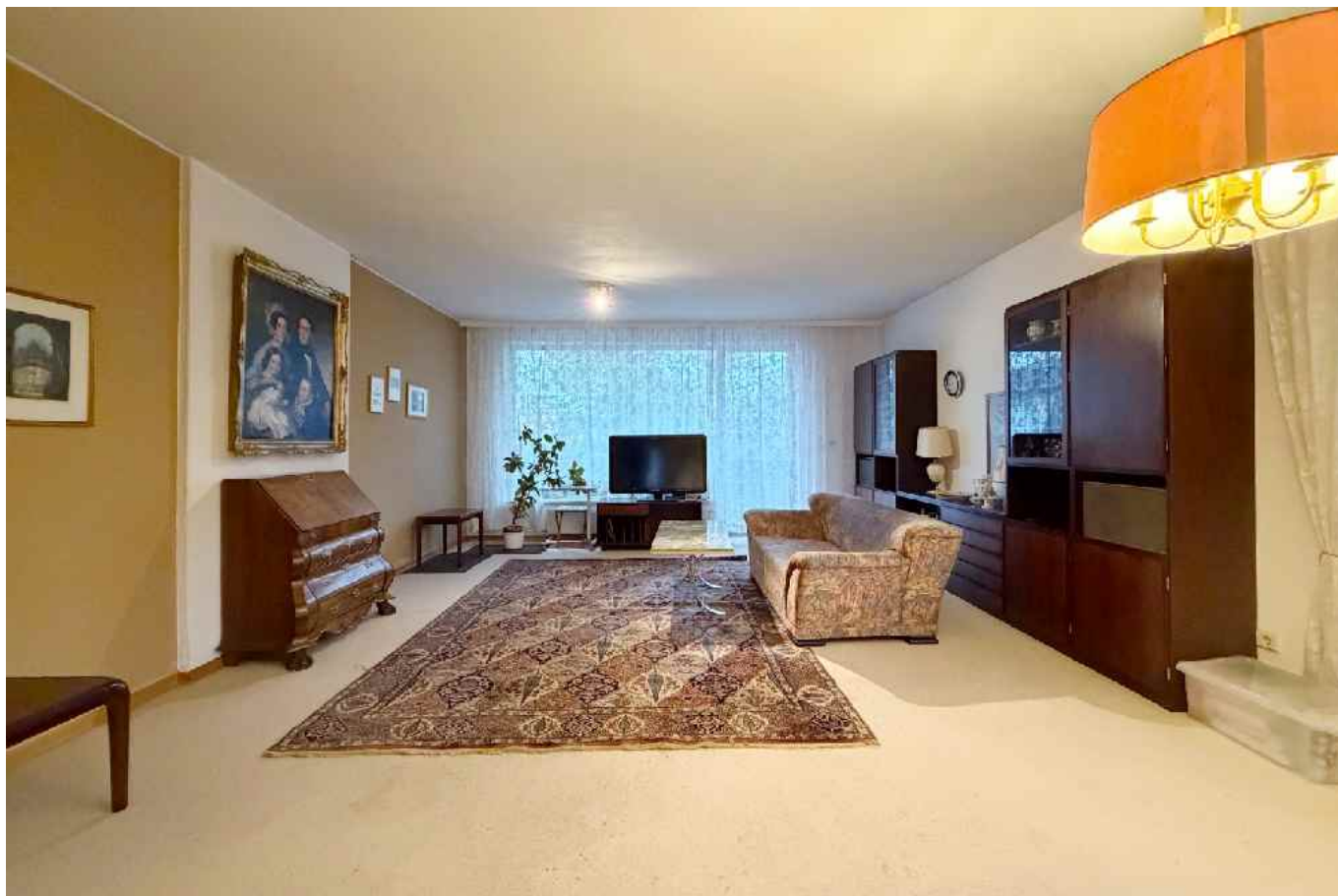
H +43 676 834 34 674

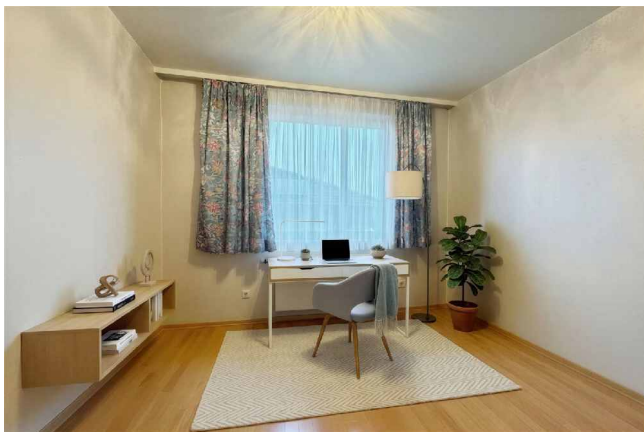
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



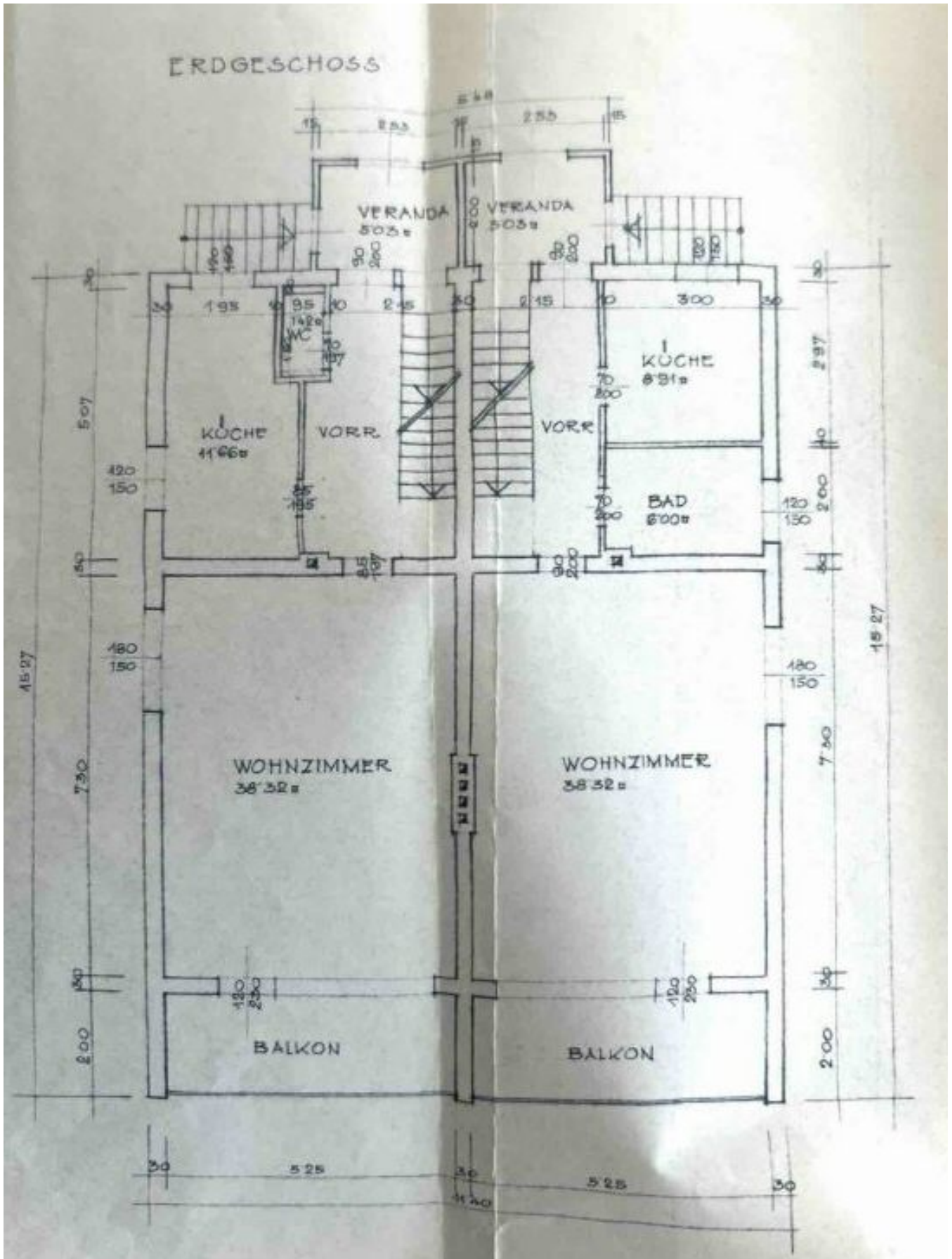
Mitglied des  
immobilienring.at

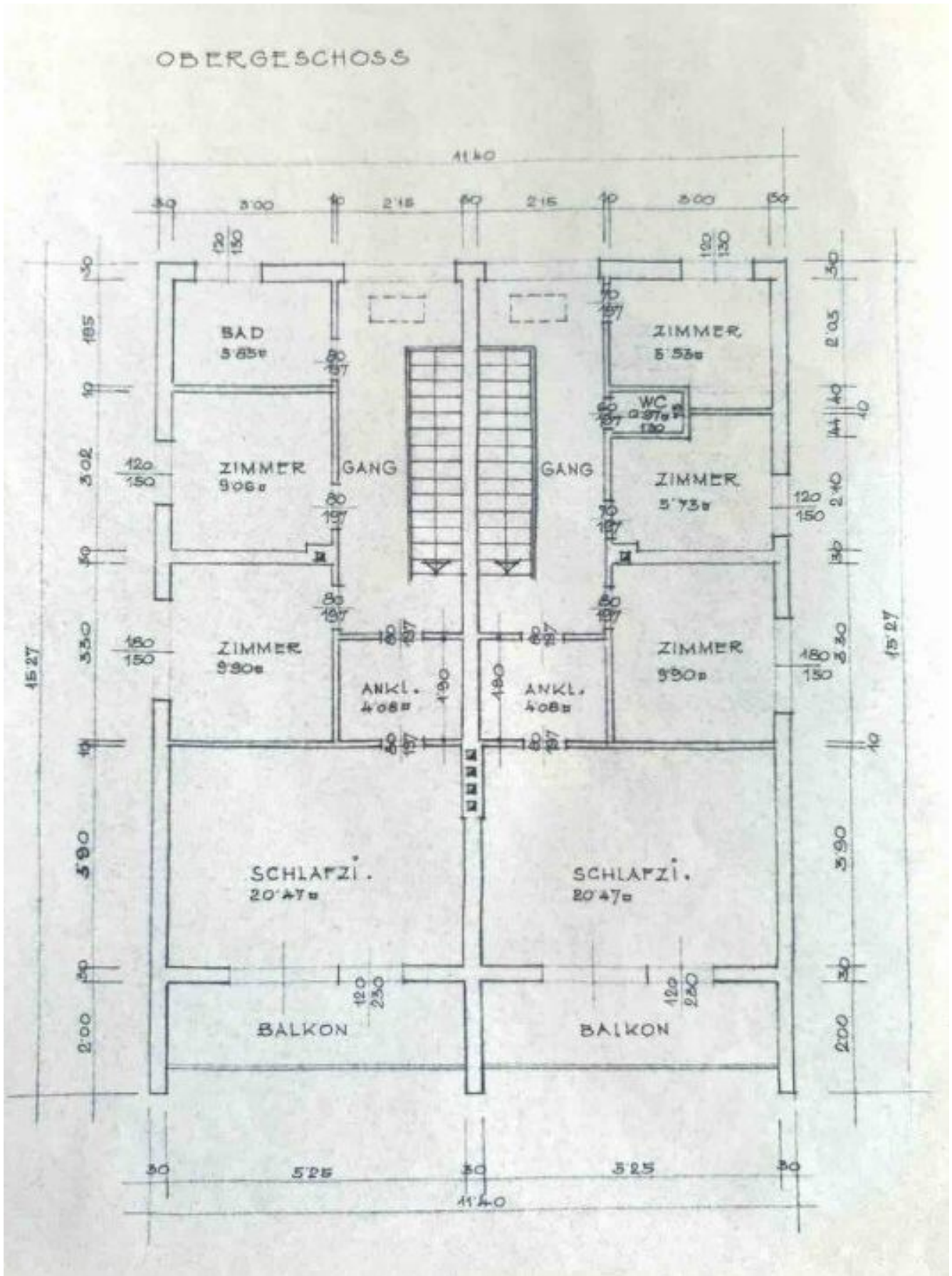


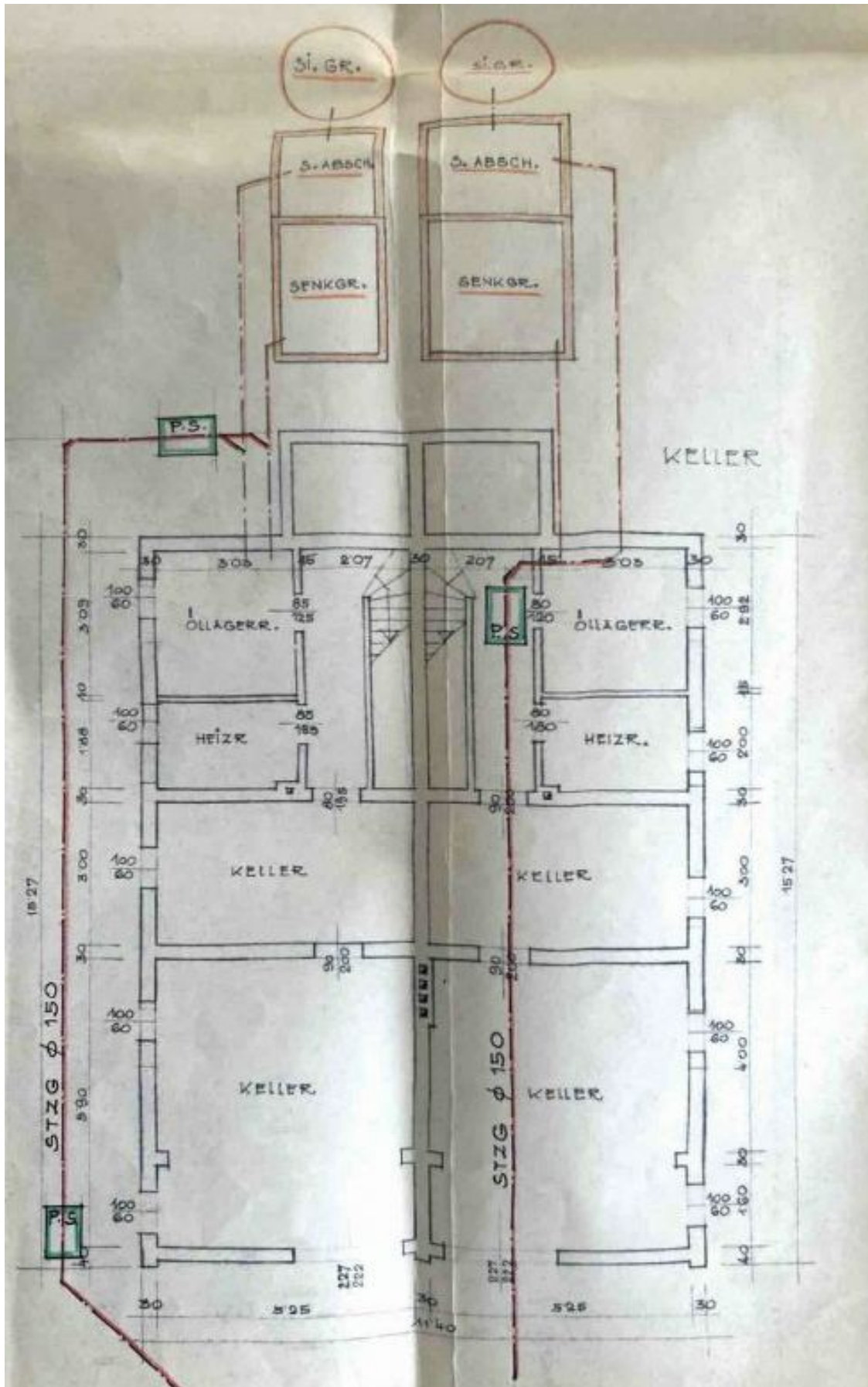












## Objektbeschreibung

Auf einem uneinsehbaren Grundstück von rund 1.883 m<sup>2</sup>, eingebettet in eine schöne Wohnsiedlung und nur wenige Kilometer von der Wiener Stadtgrenze entfernt, befindet sich dieses sehr gepflegte Doppelhaus mit zwei separaten Wohneinheiten. Jede Einheit verfügt über eine Wohnfläche von ca. 135m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf Erd- und Obergeschoss, womit sich eine Gesamtwohnfläche zzgl. Keller von ca. 270m<sup>2</sup> ergibt. Das Untergeschoss umfasst pro Einheit einen trockenen Lagerraum, einen Technik- und Öltankraum sowie einen zusätzlichen Raum, der bislang als Garage genutzt wurde und über Strom- sowie Wasseranschluss verfügt. Die Liegenschaft ist über eine gemeinschaftliche Zufahrt erschlossen.

Die beiden Doppelhaushälften sind in ihrer Aufteilung sehr ähnlich, unterscheiden sich jedoch im Stil und in der Heizform. Der Zugang erfolgt bei beiden Einheiten seitlich von der Rückseite. Die Wohn- und Schlafräume ermöglichen direkten Zugang zu den südlich ausgerichteten Loggien. Haus 1 zeigt den markanten Retro-Stil der späten 70er- und frühen 80er-Jahre – ein Auftritt, der Liebhabern ein Lächeln entlockt und zugleich viel Raum für kreative Interpretationen lässt, von klassisch-vintage bis hin zu modernem Charme. Haus 2 bringt den warmen Charakter der frühen 70er-Jahre mit. Wer ein Zuhause sucht, das schon beim Eintreten ein entspanntes „Mach's dir gemütlich“ vermittelt, findet hier die ideale Grundlage für ein Eigenheim voller Nostalgie und Wohlgefühl.

Das Doppelhaus war bis zum Frühjahr 2025 noch bewohnt. Die Haustechnik wurde erneuert: Der Gas-Brennwertkessel in Haus 1 wurde 2017 getauscht, der Öl-Brennwertkessel in Haus 2 2012. Zudem verfügt Haus 1 über eine Wärmepumpe für die Warmwasseraufbereitung. Jede Einheit besitzt ein eigenes Kellergeschoss, zugänglich über den innenliegenden Stiegenaufgang oder vom allgemeinen Vorplatz über ein Garagentor. Ein Teil des Kellers wurde in beiden Häusern zu einer Garage umgebaut; diese Anpassungen wären baubehördlich noch nachzuholen. Am Vorplatz stehen zusätzliche Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es einen gemeinsamen Dachboden, der von beiden Wohneinheiten über je eine ausklappbare Dachbodentreppe erreicht werden kann. Er wurde bisher nicht genutzt, ist jedoch mit Steinwolle gedämmt.

Das Doppelhaus präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand. Zwar sind Modernisierungen wie Dach, Fassade und Fenster vorgesehen, doch die Immobilie bietet die Möglichkeit, Schritt für Schritt nach eigenen Vorstellungen zu renovieren. Damit können die Wohneinheiten sofort genutzt und gleichzeitig individuell weiterentwickelt werden – eine ideale Kombination aus gepflegtem Bestand und Gestaltungsspielraum.

Weitere Infos erhalten Sie hier: [Mehrfamilienhaus in Brunn](#)

Lage und Infrastruktur:

Eingebettet in eine schöne Wohnsiedlung überzeugt das Doppelhaus durch eine hervorragend ausgebaute Umgebung. Supermärkte wie Penny und Billa Plus liegen nur wenige Autominuten

entfernt. Mit der Shopping City Süd und dem SC17 stehen zudem zwei umfangreiche Einkaufszentren in etwa zehn Minuten Fahrzeit zur Verfügung. Die Nähe zur B17 und A21 ermöglicht eine zügige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die Wiener Innenstadt ist in rund 30 Minuten erreichbar – ein klarer Vorteil für Berufspendelnde ebenso wie für vielfältige Freizeitunternehmungen.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.