

Reserviert: Charmantes Mittel-Reihenhaus mit Dachterrasse & Garten in Top-Lage von Brunn am Gebirge



Objektnummer: 7840/75

Eine Immobilie von BSC Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,77 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	26,53 m ²
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	510.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Sabina Berloff

BSC Immobilien
Burggasse 104 / Top 10
1070 Wien

T Tel. +436991 230 75 06

Gerne s
Verfügl









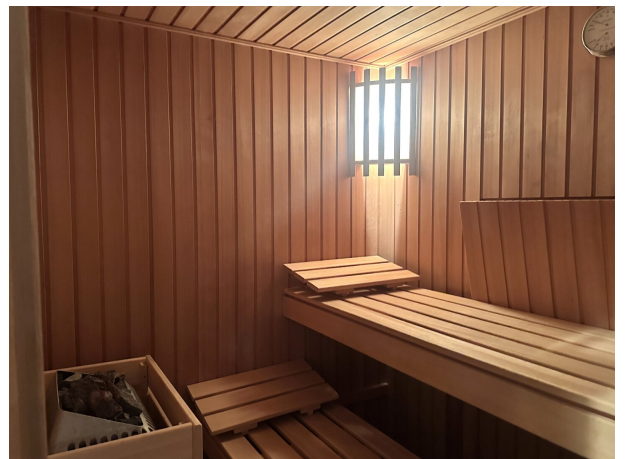




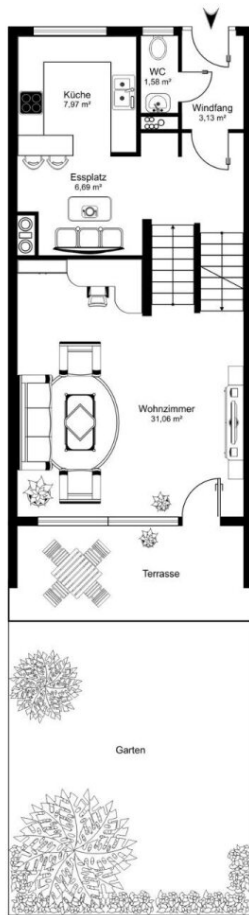




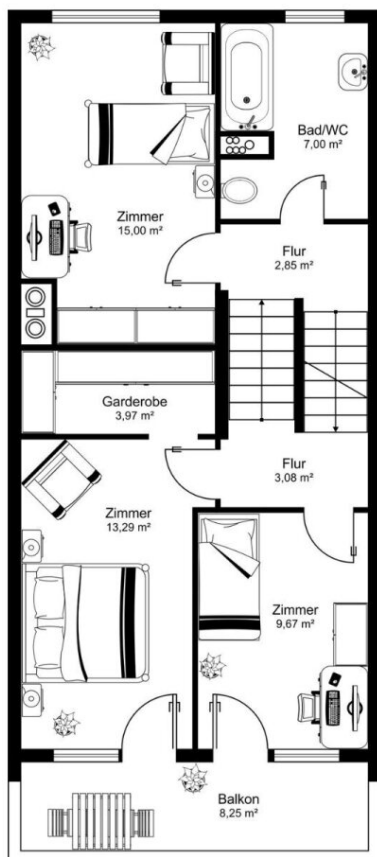


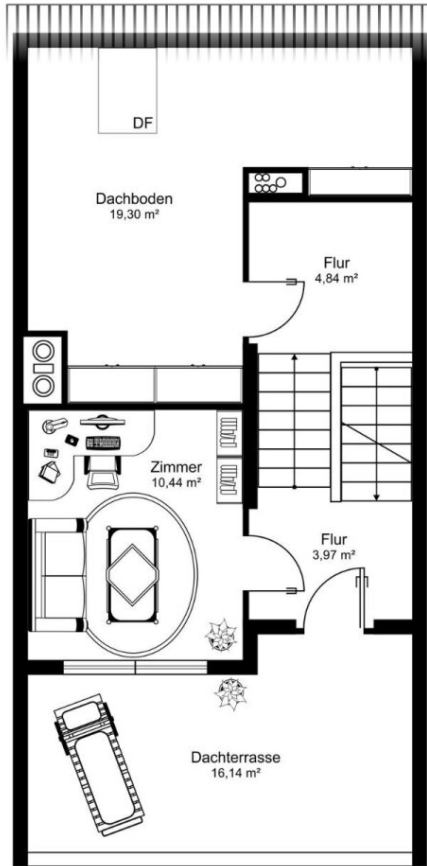




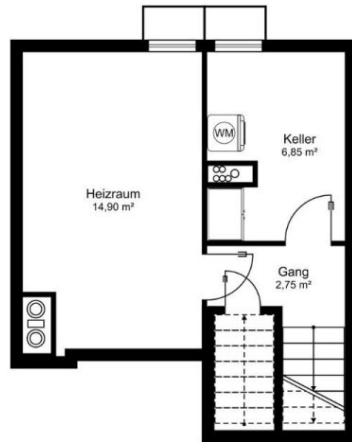


BSC
Immobilien





BSC
Immobilien



BSC
Immobilien

Objektbeschreibung

Reserviert: Die Familie kann wachsen

Dieses gepflegte 1987 erbaute Mittel-Reihenhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Flächen und eine besonders attraktive Lage im südlichen Wiener Umland.

Mit insgesamt **4 Schlafzimmern**, **ideal auch für Homeoffices**, einem großzügigen Wohnbereich sowie einer **Dachterrasse** und einem **gemütlichen Garten** bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Lebensqualität, Ruhe und gleichzeitig hervorragende Infrastruktur legen. Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und bietet eine solide Substanz mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für modernes Familienleben. Zudem wäre der Dachraum auch noch für ein 5. Schlafzimmer ausbaubar.

360 Grad Besichtigung

Nützen Sie den 360 Grad-Link, um sich ein Bild zu machen!

<https://viewer.360tour.io/d80c1c0e-56fc-4277-8494-caafc9f3e4e0?lang=de>

Highlights auf einen Blick

- Unverbauter **Weitblick**
- **4 Schlafzimmer** – ideal für Familien oder Homeoffice
- **Potential für ein weiteres Zimmer** im Dachgeschoss
- **Dachterrasse** mit schönem Ausblick
- Breiter **Balkon mit Ausblick**
- **Großzügiger Wohnbereich** mit direktem Zugang zum Garten
- **Privater Garten** – perfekt für Kinder und Erholung

- Größzügiger **Kellerbereich mit Sauna**
- **Ruhige gepflegte und kleine Wohnlage**
- **Tiefgarage und Tiefgaragenplatz inkludiert**
- **Wohnfläche ca. 125 m²**
- **Zusätzliche Flächen:** Dachboden mit Schräg-Dachfenster

Lage & Umfeld

Die Immobilie befindet sich in einer **ruhigen Wohnstraße mit sehr geringer Verkehrsbelastung**, geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern – ideal für Familien.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus:

- **Naturnaher Lage mit Weitblick**
- **Schneller Erreichbarkeit von Wien**
- **Ausgezeichneter Infrastruktur**

Perfekt für Familien

In unmittelbarer Gehweite befinden sich:

- Kindergarten St. Raphael (ca. 500 m)
- Volksschule St. Raphael (ehem. SME Schulzentrum Maria Enzersdorf)

- **Sportgymnasium (BRG mit sportlichem Schwerpunkt)**

Freizeit & Lebensqualität

Die Umgebung bietet eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität:

- Zahlreiche **Erholungsgebiete und Grünflächen** in direkter Nähe
- Perfekt für Spaziergänge, Sport und Familienaktivitäten
- Nähe zu den **Weinbergen und Wandergebieten rund um Maria Enzersdorf & Brunn**
- Ruhige Umgebung mit sehr niedriger Lärmbelastung

Hier genießen Sie Wohnen im Grünen bei gleichzeitig urbaner Nähe.

Objektdetails

- Baujahr: 1987
- Bauweise: massiv
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Fenster: 2-fach verglast
- Bad mit Dusche, Wanne, Bidet
- Gäste-WC

- Bodenbeläge: Fliesen, Teppich

- Möblierte Küche (ohne Berechnung)

Zur Information: Einige Bilder sind KI-generiert, um Ihnen eine bessere Vorstellung zu ermöglichen. Diese sind im Exposé explizit gekennzeichnet, in der Slide-Show teilweise nicht ersichtlic.

Aktuell profitieren Käufer:innen in Österreich noch **30.6. 2026** von einer **temporären Gebührenbefreiung bei der Grundbuch- (1,1 %) und Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2 %)**, die im Zuge des Wohn- und Baupakets 2024 eingeführt wurde. Mehr dazu auf www.bsc-immobilien.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <3.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap