

## **Brunn's Juwel: 4-Zimmer-Wohnung mit Traumterrasse**



**Objektnummer: 8014/43**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	569.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

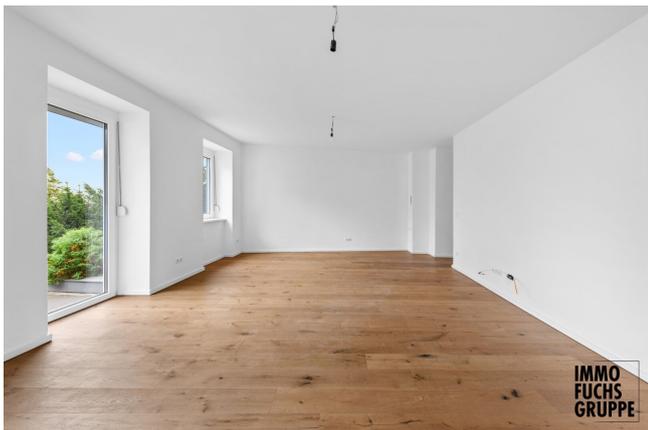
## Ihr Ansprechpartner



### **BA Rafaela Simic**

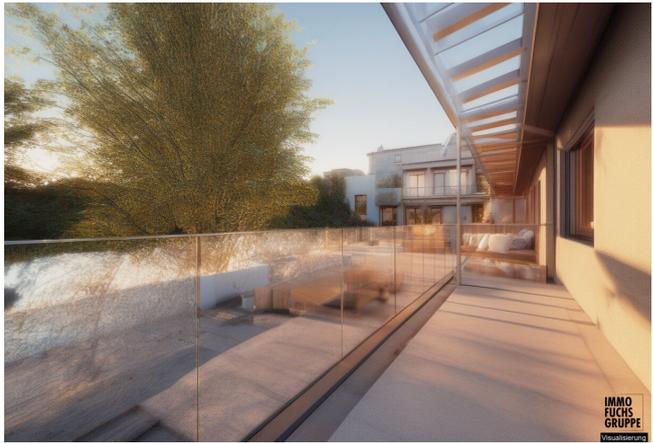
FiFu24 Immobilien GmbH  
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien  
1100 Wien

T +43 6763802529  
H +43 6763802529



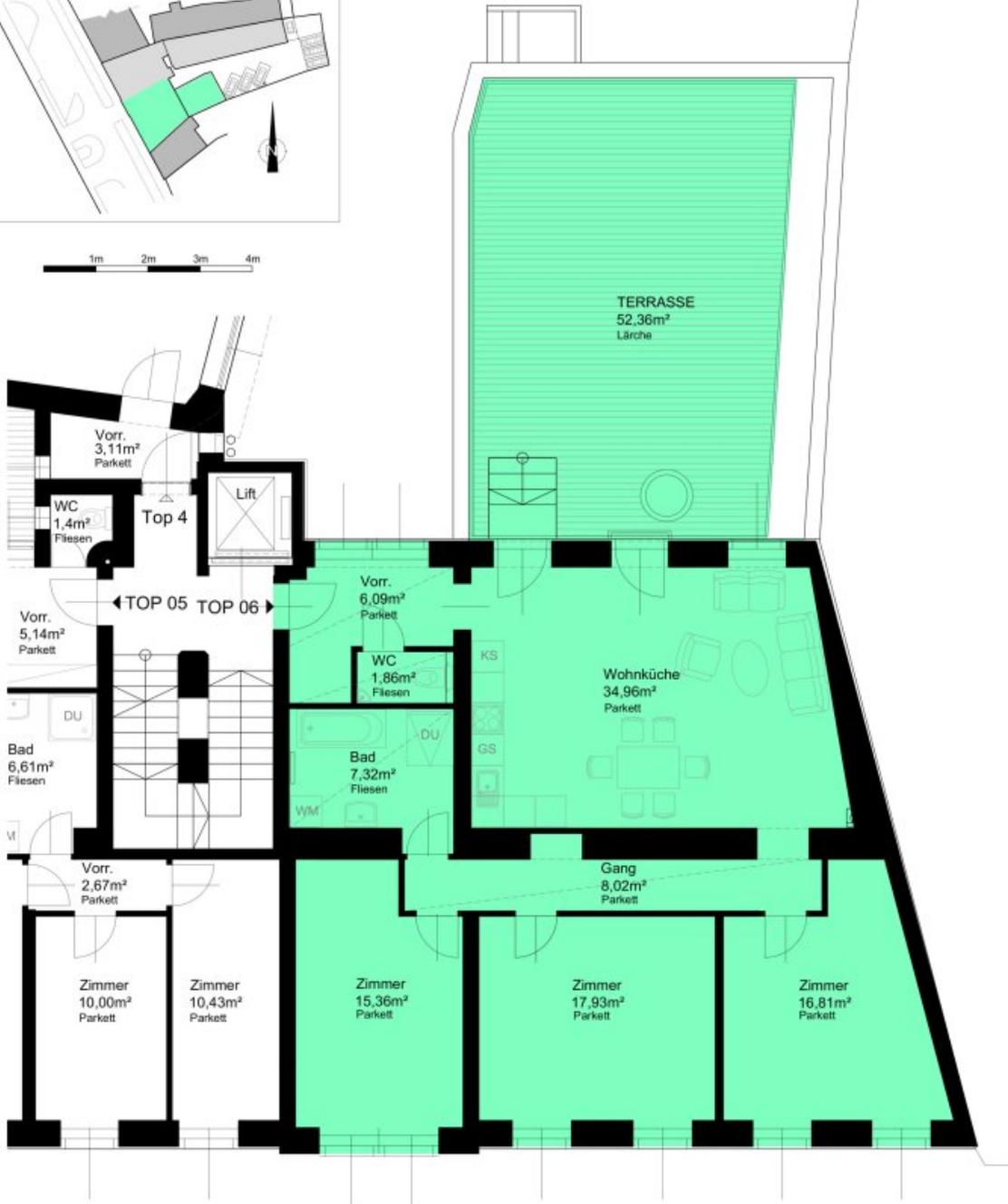
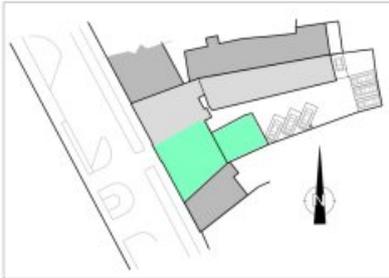






# TOP 6 - 1.OBERGESCHOSS

2345 Brunn am Gebirge, Leopold Gatringer Strasse 18  
TOP 6 WNFL: 108,35 m<sup>2</sup> + Terrasse: 52,36 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Inmitten der Zentrumslage von Brunn am Gebirge erwartet Sie diese einzigartige 4-Zimmer-Wohnung. Das sanierte Altbauhaus besticht nicht nur durch seinen historischen Charme, sondern auch durch die ausgezeichnete Erreichbarkeit und die Nähe zu allen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs.

**Beschreibung der Wohnung:** Die Wohnung befindet sich im ruhigen Hoftrakt der Liegenschaft und beeindruckt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup>. Das Highlight dieser Immobilie ist zweifellos die wunderschöne, nach innen gerichtete Terrasse mit großzügigen ca. 52,36 m<sup>2</sup>. Die Terrasse bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren eigenen Stil zu verwirklichen – sei es mit edlem Holzboden oder stilvollem Steinbelag.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiges Vorzimmer, das den Weg zum offenen Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse öffnet. Der Wohnbereich wurde geschickt gestaltet und lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

Die Wohnung verfügt über drei gemütliche Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer und ein separates WC, was den Wohnkomfort weiter steigert. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre in allen Räumen.

**Ausstattung:** Diese Wohnung bietet eine exklusive Ausstattung, die höchsten Wohnkomfort verspricht. Dazu gehören:

- **Lift:** Für bequemen Zugang zu allen Etagen.
- **Hochwertiger Eichenparkettboden:** Ein edler Bodenbelag, der nicht nur schön aussieht, sondern auch für eine warme Atmosphäre sorgt
- **Außenliegender Sonnenschutz:** Effektiver Schutz vor Sonneneinstrahlung, um ein angenehmes Raumklima zu gewährleisten
- **Mitentscheidung beim Balkonboden:** Die Möglichkeit, den Bodenbelag des Balkons nach persönlichem Geschmack auszuwählen, sei es Stein oder Holz
- **Blick auf den Innenhof:** Ein ruhiger Ausblick, der zusätzlich zur Wohnqualität beiträgt

**Zusätzliche Annehmlichkeiten:** Die Wohnung bietet nicht nur ein behagliches Zuhause, sondern auch praktische Extras. Ein Autoabstellplatz im Innenhof des Hauses ermöglicht bequemes Parken direkt vor der Haustür. Ein zugeordnetes Kellerabteil schafft zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände.

**Finanzierungsdetails:** Zusätzlich zum Kaufpreis wird ein Sanierungsdarlehen angeboten, das über die Betriebskosten abgerechnet wird. Diese Finanzierungsoption ermöglicht es Ihnen, die Wohnung nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten, ohne sofortige finanzielle Belastung.

**Fazit:** Diese 4-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Die zentrale Lage in Brunn am Gebirge, die großzügige Terrasse und die durchdachte Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einem einzigartigen Angebot. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihren Wohntraum zu verwirklichen, und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung.

Provision: 3 Prozent des Kaufpreises zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap