

**Traumhaus mit Luxusausstattung in Brunn am Gebirge -  
210m<sup>2</sup> Wohnfläche, Garten, Swimmingpool, 3 Bäder**



**Objektnummer: 14327**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	1.398.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	185,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Wolfgang Schoiswohl

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien





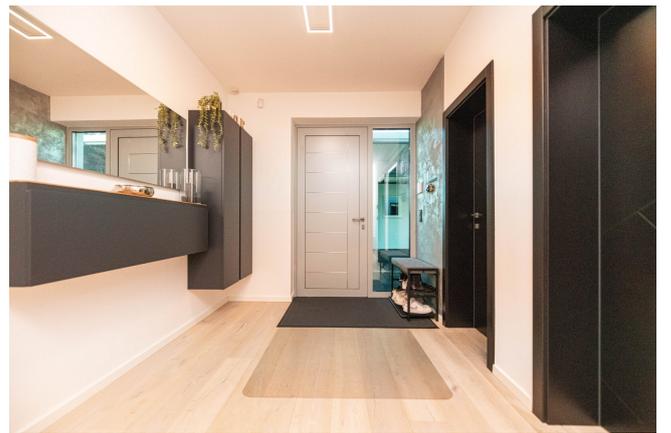


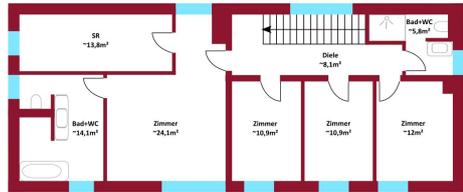




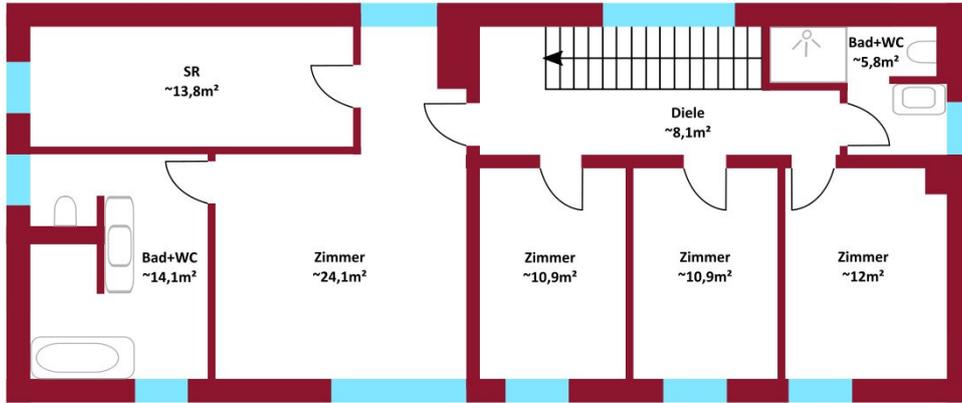












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumhaus in Brunn am Gebirge, Niederösterreich! Diese wunderschöne Immobilie bietet nahe der Wiener Stadtgrenze alles, was Sie sich für Ihr Zuhause wünschen können. Mit einem Kaufpreis von 1.400.000,00 € und einer Wohnfläche von 210m<sup>2</sup> und einer perfekten Raumaufteilung, ist dieses Haus perfekt für Familien oder Paare mit großem Platzbedarf geeignet.

Das Haus verfügt über insgesamt 6 geräumige Zimmer, die viel Platz für Ihre individuellen Wünsche bieten. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum – hier haben Sie genug Raum für Ihre persönliche Gestaltung. Das Haus ist in einem neuwertigen Zustand und überzeugt mit hochwertigen Materialien und modernem Design.

Ein besonderes Highlight ist der Garten mit großem Swimmingpool (7x3 m, 1,4 m tief) und dem Grillplatz, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie die Freizeit in der Natur in vollen Zügen genießen. Auch die großzügige Terrasse bietet Ihnen einen perfekten Platz für gemütliche Sommerabende. Zudem gehören zwei Stellplätze zum Haus, sodass Sie Ihr Auto jederzeit bequem parken können.

Das Haus ist nicht nur optisch ein Traum, sondern auch in Bezug auf die Ausstattung. Der Parkettboden und die Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohlfühlambiente in jedem Raum. Die Einbauküche (DAN) ist modern und funktional gestaltet und bietet viel Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Die Wohnküche bzw. offene Küche ist der perfekte Ort für gemeinsame Kochabende mit Familie und Freunden.

Der Kamin spendet behagliche Wärme und macht den Raum noch gemütlicher. Im Alltag erfolgen Heizung und Warmwasseraufbereitung über eine moderne Luft- Wärmepumpe. Klimaanlage sind ebenfalls in jedem Wohnraum vorhanden.

Auch die Bäder überzeugen mit hochwertiger Ausstattung. Sie verfügen über Fenster, Badewanne (mit Whirlpool-Funktion) und Dusche und bieten somit alles, was Sie für eine erholsame Auszeit brauchen. Das Haus verfügt außerdem über insgesamt 3 WCs, sodass Sie auch hier keine Kompromisse eingehen müssen.

Die Lage des Hauses ist perfekt für alle, die die Nähe zur Natur lieben, aber dennoch eine gute Verkehrsanbindung schätzen. Mit der Badner Bahn oder dem Autobahnanschluss sind Sie schnell in der Wiener Innenstadt, in Mödling oder in der Shopping City Süd. Auch den Flughafen Wien-Schwechat erreichen Sie in 15- 20 Minuten.

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom perfekten Zuhause.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Gerne zeige ich Ihnen das Haus persönlich und steh**

gerne für Ihre Fragen zur Verfügung.

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

**Wolfgang Schoiswohl**

[wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at](mailto:wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at)

Mobile: [+43 664 345 56 67](tel:+436643455667)

<http://www.ringsmuth.at/>

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit der Abgeberin/dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap