

## **Sanierte 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Brunn am Gebirge**



**Objektnummer: 199396918**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 74,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,59
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.190,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.190,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Philipp Blaha**

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gattringer-Straße 43  
2345 Brunn am Gebirge





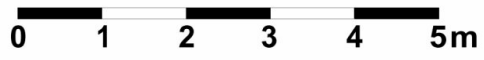
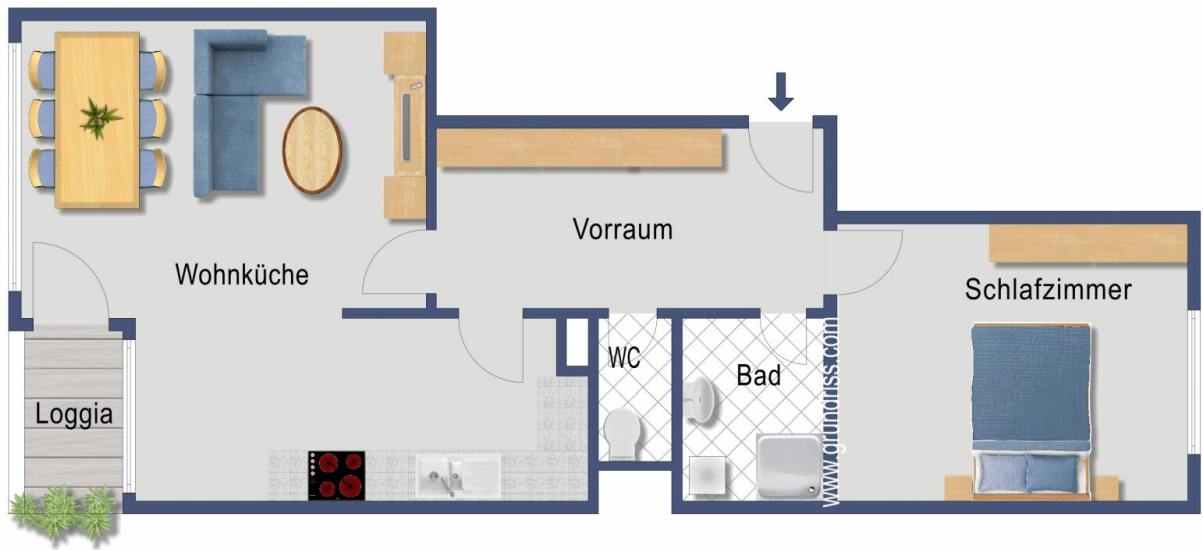












## Objektbeschreibung

Verfügbar ab 01. 08. 2026!

**In zentraler Lage von Brunn am Gebirge, nur unweit des Bahnhofes, steht eine lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Möglichkeit einer Nutzung als Büro oder Praxis zur Vermietung bereit.**

Diese großzügige und liebevoll sanierte Wohneinheit erstreckt sich über ca. 63 m<sup>2</sup> und befindet sich im 1.Stock (ohne Lift) eines gepflegten Wohnhauses aus den 1970er Jahren.

Die Wohnung beeindruckt durch ihren offenen Grundriss, beginnend mit einem zentralen Vorraum, der Zugang zu einem separaten WC, einem Badezimmer, einem Schlafzimmer sowie zu einer geräumigen Wohnküche bietet. Die großzügige Wohnküche bildet den Mittelpunkt der modernen Wohnung und lädt zum Kochen und gemütlichen Beisammensein ein. Das Badezimmer mit Waschbecken und einer bodenebenen Dusche wurde schön verfliest und lädt zum Wohlfühlen ein.

Die Wohnküche wurde mit einer modernen Einbauküche inklusive Geräte vollausgestattet und bietet Zugang zur südseitigen Loggia mit ca. 3 m<sup>2</sup>. Die Böden der Zimmer wurden mit modernem Laminat ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine eigene, im Badezimmer befindliche, Gastherme in Kombination mit Radiatoren.

Zusätzlich zur Wohnung steht Ihnen ein geräumiges Kellerabteil sowie ein optional anzumietender Außenstellplatz (€ 40,00 p.m.) zur Verfügung, der dieses Angebot abrundet und diese Wohnung zu Ihrem perfekten neuen Zuhause macht!

### **VIRTUELLER RUNDGANG:**

<https://my.matterport.com/show/?m=CFiB4ivRivb>

(Link bitte kopieren und in Ihren Browser einfügen)

Die Raumaufteilung der Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- WC
- Wohnküche mit Zugang zur südseitigen Loggia mit ca. 3 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit bodenebener Dusche und Waschtisch
- Schlafzimmer

**Miete inkl. Betriebskosten: € 1.190,00 pro Monat**

**PKW-Stellplatz im Freien: optional € 40,00 pro Monat**

**Heizung: mittels Gastherme (je nach Verbrauch, Anmeldung direkt auf den Mieter)**

**Befristung: nach Vereinbarung**

**Verfügbar: ab 01.08.2026 (aktuell noch vermietet, Besichtigungen nach Vereinbarung aber möglich)**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap