

**???????Top-gepflegtes Reihenhaus mit Garten und umfangreichen Modernisierungen in Brunn am Gebirge**



**Objektnummer: 310879**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz Keim-Gasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	95,00 m <sup>2</sup>
Keller:	75,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 114,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,82
Kaufpreis:	590.000,00 €
Betriebskosten:	225,71 €
USt.:	23,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

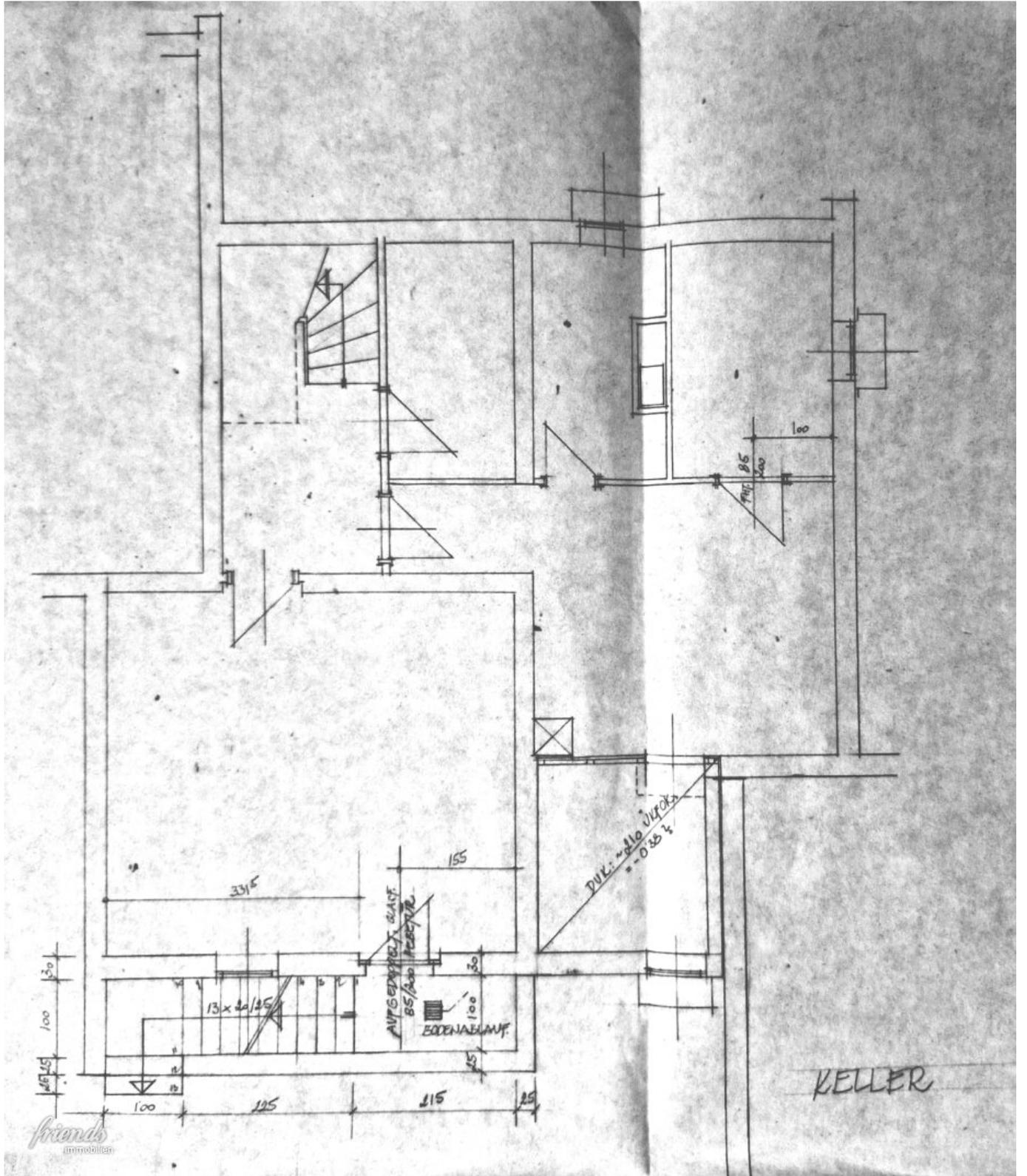












## Objektbeschreibung

In ruhiger Wohnlage von Brunn am Gebirge erwartet Sie dieses gepflegte Reihenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Das Haus besticht durch einen liebevoll gestalteten Garten (ca. 95 m<sup>2</sup>), eine sonnige Terrasse (ca. 10 m<sup>2</sup>) sowie einen Balkon mit ca. 6 m<sup>2</sup>.

Seit dem Baujahr 1984 wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt, darunter:

- 2003: neuer Parkettboden im Obergeschoss
- 2015: hochwertiger Umbau des Badezimmers inkl. neuer Leitungen
- 2023: neue Gasheizung samt Kaminsanierung, neue Außenjalousien sowie Markise
- Einbau einer Alarmanlage, Austausch fast aller Innentüren, Insektenschutz und Fensterplissees – hier wurde auf Komfort und Sicherheit geachtet

Das Raumkonzept mit 4 Zimmern, 1 Badezimmer, 2 WCs und einem voll ausgebauten Keller (ca. 75 m<sup>2</sup>) bietet ausreichend Platz für Familien oder Paare mit Homeoffice-Bedarf.

Ein Stellplatz (ca. 11 m<sup>2</sup>) in Hausnähe ist ebenfalls im Preis inkludiert.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Rücklage und USt. belaufen sich auf € 331,73.

### Highlights

- Alarmanlage in EG, OG und Keller
- Neue Heizung (2023)
- Sonnenterrasse mit neuer Markise
- Ruhige Lage mit guter Infrastruktur

Wollen Sie mehr sehen ? Bitte senden Sie uns eine Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.500m  
Universität <9.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <4.250m  
Straßenbahn <3.750m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap