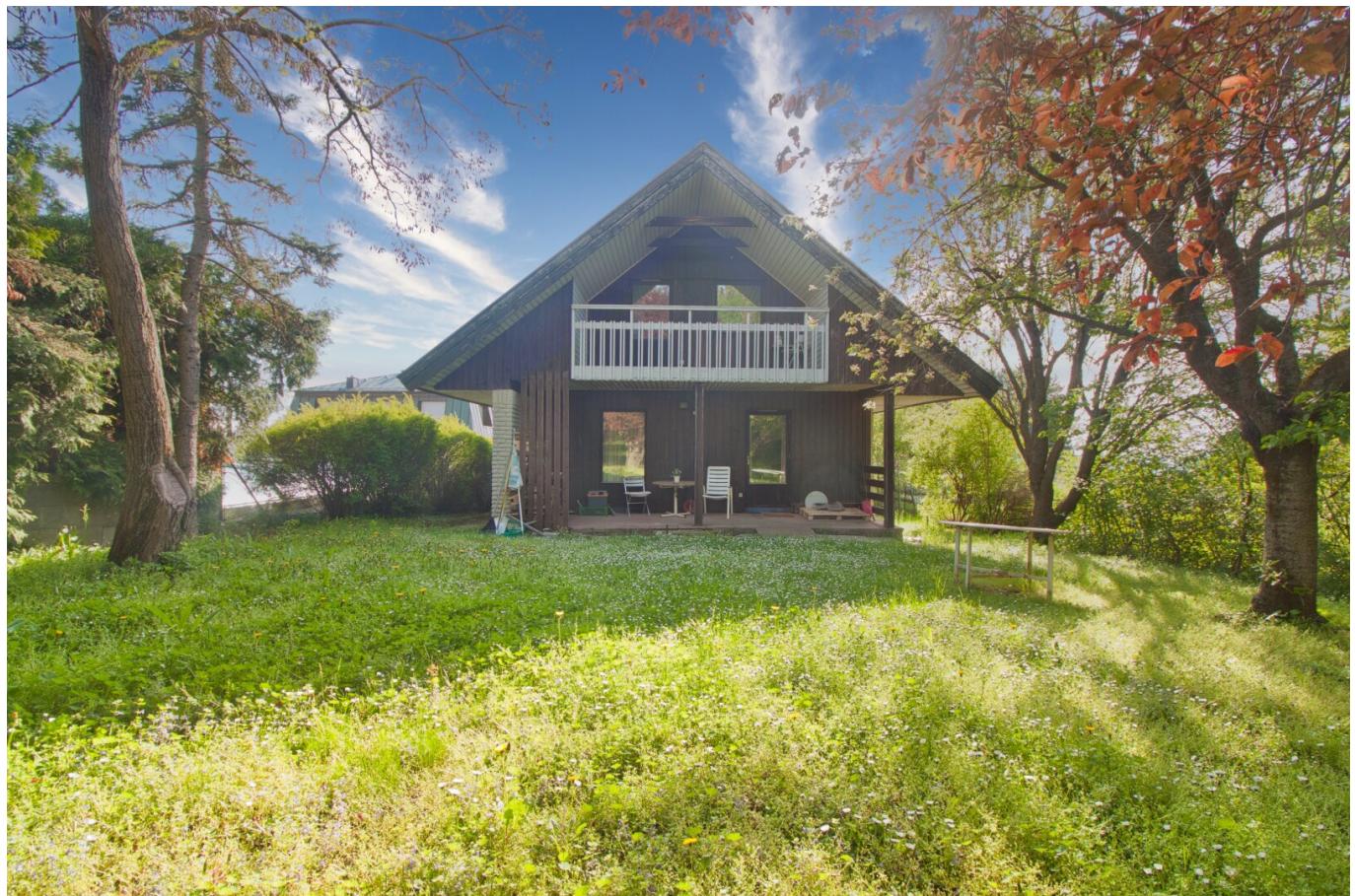


**Ebenes Grundstück in ruhiger Sackgasse |
sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit idyllischem
Garten | rd. 180 m² verbaubar**



Objektnummer: 397

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Külberweg 11
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	1985
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	69,00 m ²
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Martin Balek

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien

T +43 676 6213393

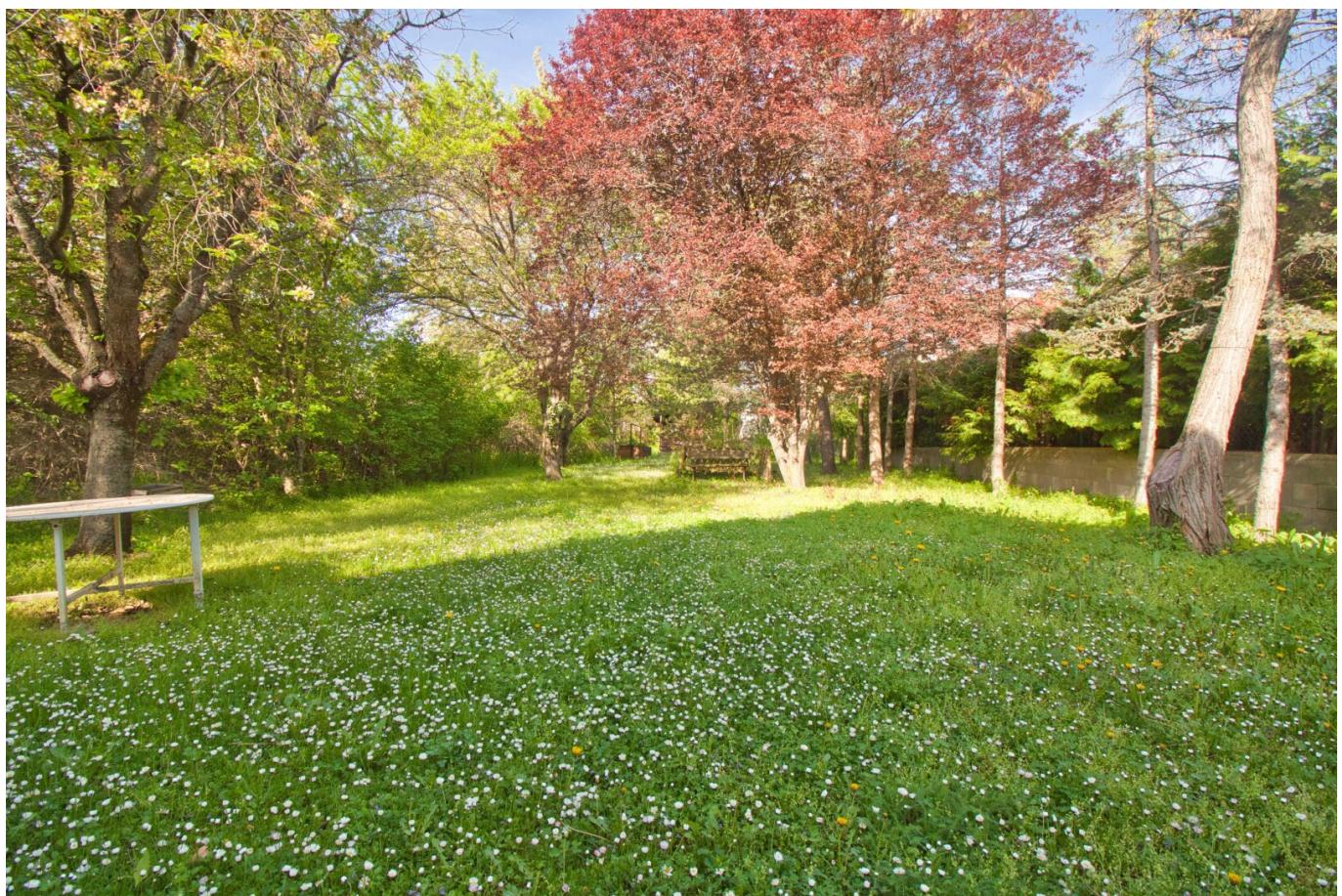
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





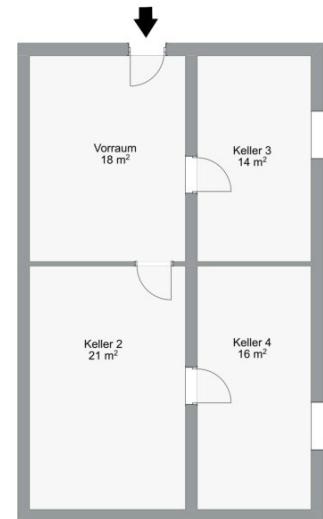
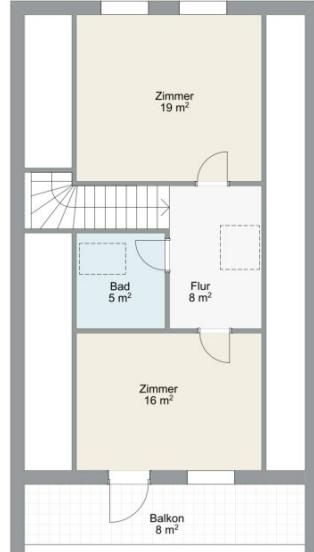
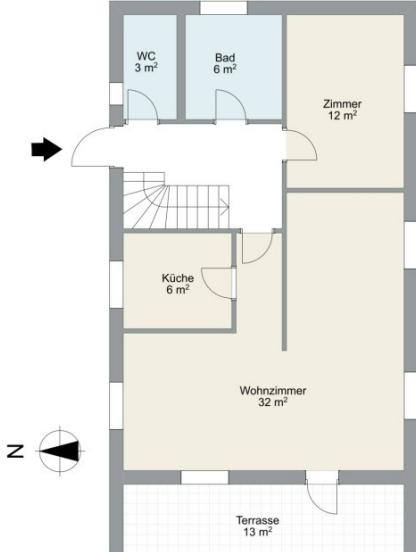




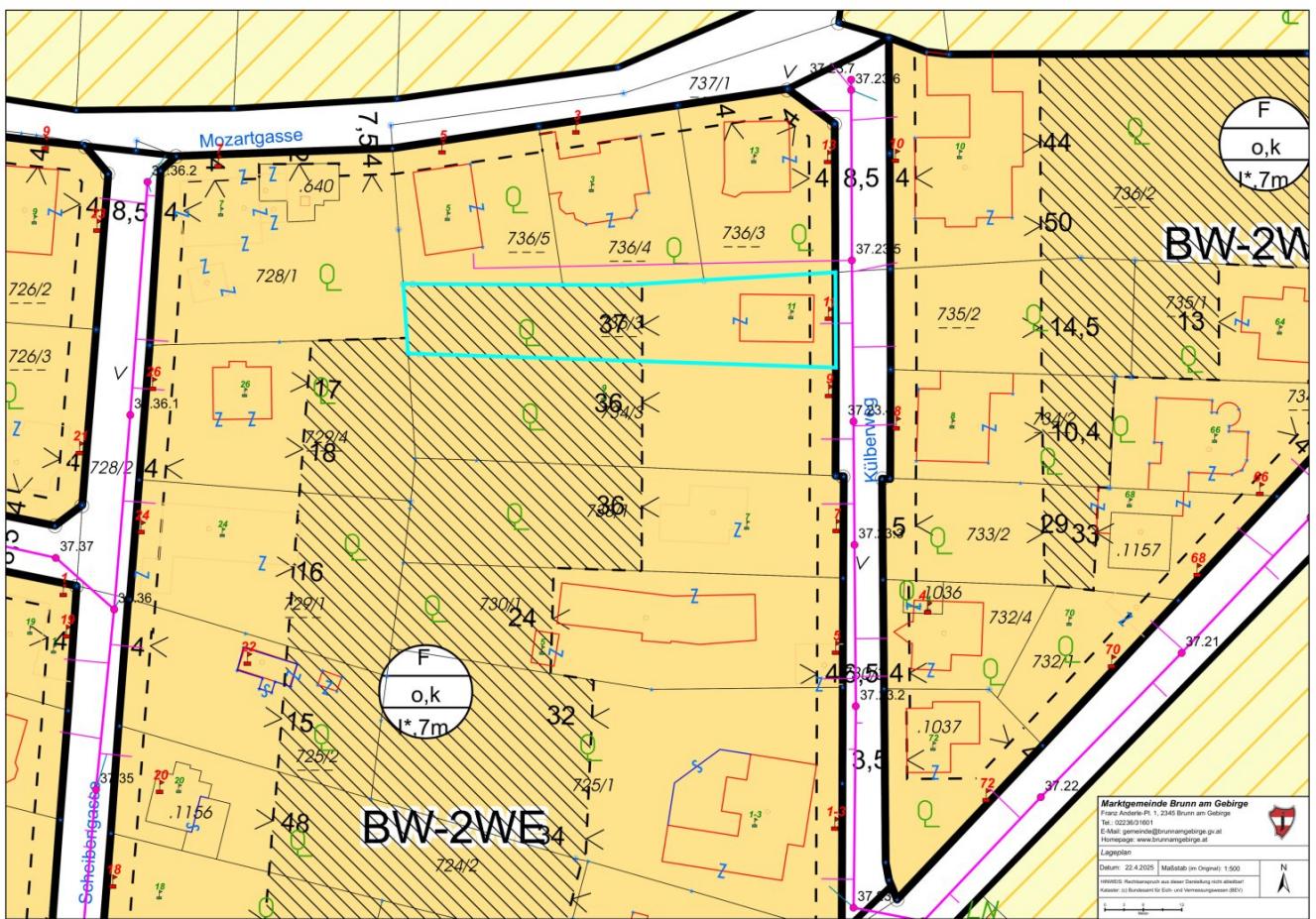








Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgerecht. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.



Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet exklusiv folgendes Grundstück mit sanierungsbedürftigen Einfamilienhaus zum KAUF an:

Herrliches, ebenes Grundstück mit ca. 820 m² in einer beliebten Einfamilienhausgegend in einer ruhigen Sackgasse

ZUM GRUNDSTÜCK

Das schöne Grundstück mit wundervollem Baumbestand hat eine Gesamtfläche von ca. 820 m². Es ist eben und liegt am Ende einer äußerst ruhigen Sackgasse.

Es ist straßenseitig ca. 14,5 m breit und 66 m lang.

ZUM HAUS

Aktuell befindet sich ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Holzriegelbauweise aus den späten 80er Jahren auf dem Grundstück. Das Haus ist vollunterkellert und kann saniert, erweitert oder neu gebaut werden.

Das Erdgeschoß verfügt über eine Wohnfläche von rd. 66 m² und alle Räume sind zentral begehbar. Linker Hand des Eingangs befindet sich ein Badezimmer mit Fenster, welches mit Badewanne und WC ausgestattet ist. Geradeaus gelangt man in ein Schlafzimmer, dass auch als Büro genutzt werden kann. Geht man rechts an der Stiege vorbei, gelangt man zur separaten Küche und in das Wohnzimmer, mit Ausgang auf die Terrasse und den wundervollen Garten.

Im Obergeschoß befinden sich 2 großzügige Räume, wovon einer über einen Balkon verfügt. Der Flur zwischen den beiden Zimmern bietet ausreichend Platz für einen Lesebereich oder einen Schreibtisch und erschließt auch das Bad mit Dusche und Fenster.

ZUR BEBAUBARKEIT

Auf dem vorliegenden Grundstück gilt Bauklasse I und es dürfen max. 2 Wohneinheiten oder ein Einfamilienhaus mit einer bebauten Fläche von rd. 182 m² errichtet werden. Die maximale Gebäudehöhe ist 5 m bzw. bei einer Flachdachausführung 7 m.

Gerne stehen wir mit weiteren Unterlagen und bei Detailfragen beratend zur Verfügung.

ZUR LAGE & INFRASTRUKTUR

Das Grundstück liegt in einer ruhigen Sackgasse am Külberweg 11 im begehrten Brunn am Gebirge, in einer beliebten **Einfamilienhausgegend**.

Mit dem Auto sind Sie hier bestens angebunden, denn Sie erreichen in nur ca. **7 Minuten** die **A21 (Wiener Außenring Autobahn)** und in **10 Minuten** den **Knoten Vösendorf** und die **Südautobahn**.

Sämtlichen Nahversorger finden Sie im Umkreis von 2 km: Einkaufsmöglichkeiten, Allgemeine Ärzte, Apotheke, Fachärzte, etc.

Radeln, Spazieren und Erholung sind abseits vom Lärm der Großstadt direkt vor der Haustüre möglich. Beispielsweise spazieren Sie direkt auf dem **Brunner Weinwanderweg** los und genießen auf dem gemütlichen Rundweg eine unvergleichbare Aussicht über Wien.

KLINGT INTERESSANT?

DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!

Wir bitten um eine schriftliche Anfrage ber die jeweilige Plattform und beantworten diese verlässlich oder melden uns mit einem Terminvorschlag für eine Besichtigung bei Ihnen!

**Für Detailfragen stehen wir auch jederzeit gerne unter
martin.balek@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0676/6213393
zur Verfügung!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <825m
Apotheke <1.350m
Klinik <2.575m
Krankenhaus <1.825m

Kinder & Schulen

Schule <400m
Kindergarten <950m
Höhere Schule <4.175m
Universität <8.650m

Nahversorgung

Supermarkt <850m
Bäckerei <975m
Einkaufszentrum <3.050m

Sonstige

Bank <1.250m
Geldautomat <1.250m
Post <1.300m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <225m
U-Bahn <4.125m
Straßenbahn <2.875m
Bahnhof <1.650m
Autobahnanschluss <1.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap