

Stylische Dachgeschosswohnung mit Weitblick



Objektnummer: 8230/124

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	101,03 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	12,00 m ²
Kaufpreis:	590.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Sonstige Kosten:	50,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verena Brabec

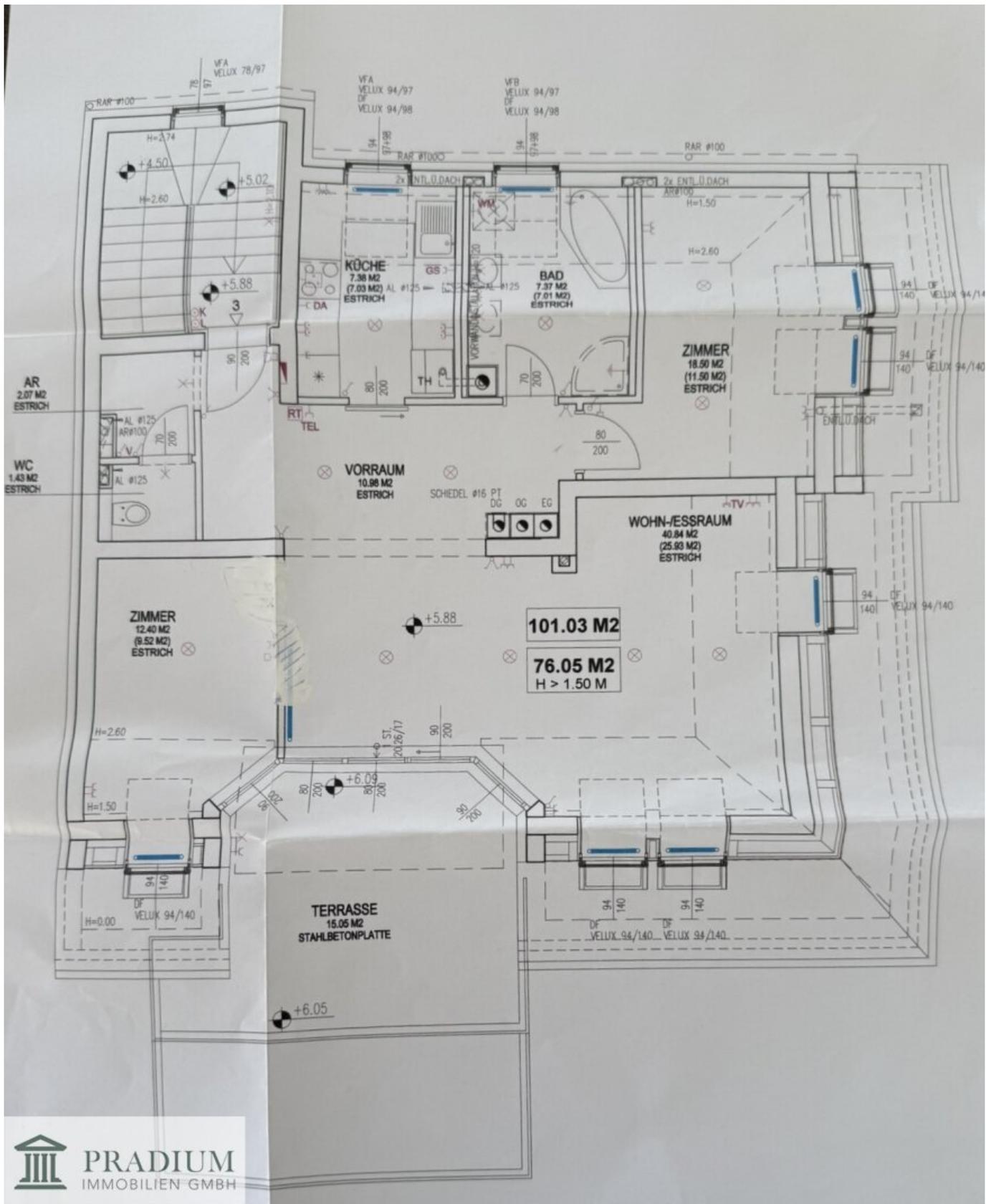
PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen











Objektbeschreibung

Diese traumhafte Dachgeschosswohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Rückzugsort, ein Ruhepol, ein Platz zum Wohlfühlen.

In einem stilvollen Haus mit nur drei Wohneinheiten gelegen, bietet Ihnen dieses Schmuckstück Privatsphäre, Großzügigkeit und eine exzellente Ausstattung – perfekt für alle, die modernes Wohnen in naturnaher, aber zentraler Lage suchen.

Auf ca. 101 m² Fläche entfaltet sich ein Wohnkonzept, das sowohl durch seine durchdachte Raumaufteilung als auch durch seinen besonderen Charme überzeugt. Helle Räume, hochwertige Materialien und eine großzügige Süd-Terrasse mit herrlichem Blick ins Grüne machen diese Wohnung zu einem echten Wohntraum. Eine elektrische Markise sorgt hier für angenehmen Schatten an sonnigen Tagen.

Raumaufteilung – durchdacht, offen & flexibel

Schon beim Betreten der Wohnung über den freundlichen Vorraum spürt man die angenehme Atmosphäre und Großzügigkeit dieser Immobilie. Vom Vorzimmer aus gelangt man direkt zur separaten Toilette, die mit hochwertigen Armaturen ausgestattet ist – ideal für Gäste und den täglichen Komfort.

Herzstück der Wohnung ist das offene, weitläufige Wohnzimmer, das mit viel Tageslicht durchflutet ist und dank seiner klaren Linien und edlen Materialien sofort begeistert. Große Fensterflächen öffnen den Blick auf die angrenzende Terrasse, während der hochwertige Parkettboden ein warmes Wohngefühl vermittelt. Elektrische Rollläden sorgen dabei für maximalen Komfort und Sichtschutz auf Knopfdruck.

Vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf die großzügige Terrasse, die nach Süden ausgerichtet ist – ein perfekter Ort für Frühstück in der Morgensonne, entspannte Nachmittage mit einem Buch oder gesellige Abende mit Freunden. Der Ausblick ins Grüne schafft eine angenehme Verbindung zur Natur und vermittelt Ruhe und Weite. Eine elektrische Markise bietet Schutz bei starker Sonneneinstrahlung.

Ein angrenzender, derzeit offen gehaltener Raum wird aktuell als Esszimmer genutzt und fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Er lässt sich bei Bedarf mit wenig Aufwand zu einem separaten Büro oder zusätzlichen Schlafzimmer umgestalten – ideal für Homeoffice, Gäste oder Familienzuwachs.

Die helle Küche, ebenfalls direkt vom Wohnzimmer begehbar, ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Kochutensilien und Vorräte.

Ein weiteres Highlight: Das stilvolle Badezimmer mit Fenster, Dusche und edlen Materialien. Es ist direkt vom Wohnbereich zugänglich und besticht durch klare Linien, hochwertige Fliesen und einen angenehmen Lichteinfall.

Das Schlafzimmer liegt ruhig im östlichen Teil der Wohnung und bietet dank seiner Ausrichtung angenehme Morgenstunden in natürlichem Licht.

Hochwertige Ausstattung für gehobene Ansprüche

Diese Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail ausgestattet und überzeugt durch zahlreiche Extras:

- Edle Parkett- und Fliesenböden
- Elektrische Rollläden
- Große Süd-Terrasse mit Blick ins Grüne und elektrischer Markise
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Helles Badezimmer mit Fenster & Dusche
- Separates WC
- Klimaanlage
- Kabel- und Satellitenfernsehen
- Flexibel nutzbarer Raum (Esszimmer/Büro/Schlafzimmer)
- 1 privater KFZ-Stellplatz im Eigentum
- Eigener Kellerraum mit ca. 12 m², ausgestattet mit Regal und großzügigem Stauraum

Das Haus selbst ist sehr gepflegt, ruhig und familiär – nur drei Eigentumswohnungen befinden sich im gesamten Gebäude, was ein angenehmes, diskretes Wohnklima schafft.

Lage – ruhig, grün und trotzdem zentral

Die Lage der Wohnung ist ebenso attraktiv wie die Immobilie selbst. Sie profitieren von einer hervorragenden Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Auch eine Bank, ein Geldautomat und diverse Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist optimal: Bus und Bahnhof befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt – so sind Sie schnell in Wien oder den umliegenden Gemeinden. Die nahe gelegene Autobahnauffahrt bietet zusätzlich beste Mobilität für Autofahrer.

Fazit – ein Zuhause mit Stil, Raum & Komfort

Diese exklusive Dachgeschosswohnung ist ein echtes Highlight am Immobilienmarkt:

Großzügige Räume, eine traumhafte Terrasse mit Markise, hochwertige Ausstattung, ein eigener Stellplatz und eine erstklassige Lage machen sie zu einem idealen Zuhause für alle, die das Besondere suchen.

Kaufpreis: € 590.000,–

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – und lassen Sie sich von diesem Wohnraum begeistern. Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

Rechtliches:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.500m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap