# Brunn am Gebirge erleben – Luxuswohnungen und Townhäuser an der Lichtensteinstraße




**Objektnummer: 79886**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Liechtensteinstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2345 Brunn am Gebirge |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 95,38 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 42,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 648.900,00 € |
| **Betriebskosten:** | 124,50 € |
| **Heizkosten:** | 30,00 € |
| **USt.:** | 17,45 € |

# Ihr Ansprechpartner



**Julie Wittrich**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +43 1 5127690405
H +43 664 780 15 358

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





















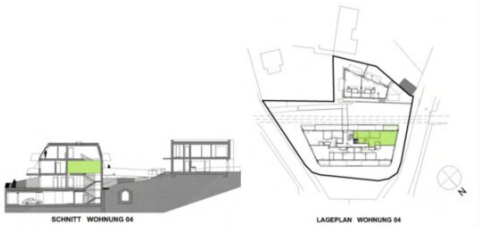
LIECHTENSTEINSTRASSE 61




## Wohnung 04 — 95,4 m²

**OG1 | 3 Zimmer**

| | |
|---|---|
| Vorraum | 10,55 m² |
| Abstellraum | 2,43 m² |
| Wohnküche | 43,73 m² |
| Zimmer | 12,64 m² |
| Zimmer | 15,03 m² |
| Bad | 5,52 m² |
| WC | 1,42 m² |
| Masterbad | 4,06 m² |
| Balkon | 14,88 m² |




Beim vorliegenden Grundriss handelt es sich um einen Verkaufsplan, bei dem es aufgrund behördlicher Auflagen und statischer Erfordernisse noch zu Änderungen kommen kann. Bei den in den Plänen dargestellten Möbeln und Geräten handelt es sich lediglich um einen Möblierungsvorschlag, einzig die Sanitärausstattung gemäß Beschreibung ist im Kaufpreis enthalten. Die Küche (beim vorliegenden Grundriss nur symbolhaft) ist optional laut Preisliste. Es kann keine Haftung für Konfigurationen oder bestimmte Maße aus dem Plan übernommen werden. Visualisierungen sind Schaubilder und stellen keinen Vertragsbestandteil dar. Böschungen in den Grünflächen (allgemeine Flächen und Eigengärten) bis zu einer Höhe von 1,0 Meter sind nicht zwingend im Plan dargestellt.

BK Immo Vorsorge GmbH
Burgring 16
8010 Graz

Tel 0316 907199 – 0
Fax 0316 907199 – 7199
Mail office@bkimmo.at

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

# Objektbeschreibung

**Elegantes Wohnen in Brunn am Gebirge – Liechtensteinstraße**

Willkommen in einem Wohntraum, der modernes Design, hohe Bauqualität und naturnahe Ruhe vereint. In der Liechtensteinstraße, am Rande der idyllischen Stadt Brunn am Gebirge, erwartet Sie eine außergewöhnliche Wohnanlage, die keine Wünsche offen lässt. Dieses exklusive Projekt besteht aus zwei Bauteilen und bietet insgesamt 11 Wohneinheiten, die höchsten Komfort und stilvolles Wohnen versprechen.

**Wohnen mit Weitblick - Bauteil 1**

Im ersten Bauteil finden sich 9 hochwertige Wohnungen, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung und großzügigen Außenflächen bestechen. Besonders die oberen Etagen bieten einen atemberaubenden Blick über die Dächer von Brunn bis hin zur Skyline der nahen Stadt Wien. Die Wohnflächen variieren zwischen 85m² und 188m², sodass Sie hier mit Sicherheit die ideale Größe für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse finden.

**Exklusive Townhäuser - Bauteil 2**

Der zweite Bauteil beherbergt zwei exklusive Townhäuser, die sich durch ihre großzügigen Flächen, privaten Gärten und luxuriöse Ausstattung auszeichnen. Hier genießen Sie das Gefühl eines eigenen Hauses mit allen Annehmlichkeiten, die eine hochwertige Wohnanlage bietet.

**Das Projekt im Überblick**

- 11 Wohneinheiten
- 2 exklusive Townhäuser
- Wohnflächen zwischen 85m² und 188m²
- 3-4 Zimmer
- alle Wohnungen mit privater Freifläche wie Garten, Balkon, Terrasse oder Loggia
- hauseigene Garage

- Fahrradraum und Einlagerungsräume für jede Wohnung

**Höchste Bauqualität und erstklassige Ausstattung**

Die Liegenschaft vereint nicht nur architektonische Eleganz, sondern setzt auch in puncto Ausstattung auf höchste Standards. Große Fenster mit Dreifachverglasung lassen viel Licht in die Wohnungen und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Raffstores bieten flexiblen Sonnenschutz und Privatsphäre. In den Wohnräumen sorgen edle Parkettböden für eine warme, wohnliche Atmosphäre, während die Bäder mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen modern und stilvoll gestaltet sind.

Für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit sorgt eine innovative Haustechnik: Eine Luftwärmepumpe liefert umweltfreundliche Wärme, die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Behaglichkeit und durch die Bauteilaktivierung wird eine angenehme Deckenkühlung gewährleistet.

**Ausstattung**

- große Fenster mit Dreifachverglasung und Raffstores
- Parkettböden in den Wohnräumen
- großformatigen Feinsteinzeugfliesen in den Nassräumen
- Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe

**Lage und Umgebung – Wohnen in Brunn am Gebirge**

Die Liechtensteinstraße liegt in einer ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Lage in Brunn am Gebirge, einer charmanten Gemeinde im südlichen Umland von Wien. Die Lage zeichnet sich durch ihre perfekte Balance zwischen Stadtleben und Natur aus. Innerhalb

weniger Minuten erreichen Sie die malerischen Weinberge und Wanderwege des Wienerwalds, die zu erholsamen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen.

Brunn am Gebirge selbst bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Das Ortszentrum mit seinen charmanten Cafés, Restaurants und Geschäften ist nur einen Steinwurf entfernt.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ideal: Mit dem Auto gelangen Sie in nur 20 Minuten ins Wiener Stadtzentrum. Die nahegelegene Autobahn A21 sowie die S-Bahn-Anbindung machen die Liegenschaft zu einem optimalen Ausgangspunkt für Pendler. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe und Beschaulichkeit einer grünen Umgebung.

**Fazit**

Die Liegenschaft in der Liechtensteinstraße bietet ein modernes, luxuriöses Zuhause in einer der begehrtesten Lagen von Brunn am Gebirge. Ob Sie sich für eine der lichtdurchfluteten Wohnungen mit Panoramablick oder für eines der großzügigen Townhäuser entscheiden – hier finden Sie ein Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Projekt begeistern und genießen Sie das Beste aus zwei Welten: die Nähe zur pulsierenden Stadt und die Ruhe einer naturnahen Umgebung.

**Provisionsfrei für den Kunden!**

**Bezugsfertig!**

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 <250m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <8.750m
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <750m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.750m

**Sonstige**
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <750m
Polizei <750m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.