

**EXKLUSIV WOHNEN MIT 3 DACHTERRASSEN**



**Objektnummer: 6352/2367**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,75 €
<b>USt.:</b>	19,08 €

## Ihr Ansprechpartner

### AURELIUM REAL ESTATE GmbH

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 664 4515855

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















# Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Brunn am Gebirge**, einer ruhigen und gleichzeitig bestens angebundenen Gemeinde in Niederösterreich.

## Highlights im Überblick:

- Großzügige Dachterrasse mit zusätzlichem Balkon
- Moderne Einbauküche mit offenem Wohn-/Essbereich
- Hochwertiger Parkettboden & Fußbodenheizung
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- 2 KFZ-Stellplätze zusätzliche erwerbar

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um **keinen Fixpreis** - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: [+43 664 4515855](tel:+436644515855)

Diese moderne Maisonette-Neubauwohnung mit ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Wohnhauses – nur 3 Gehminuten vom Bahnhof entfernt. Die Wohnung bietet ein stilvolles Wohngefühl auf zwei Ebenen und ist ideal für Paare oder kleine Familien, die viel Wert auf Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung legen.

Sie erreichen die Wohnung bequem mit dem Lift. Im unteren Bereich erwarten Sie ein heller Wohn- und Essbereich mit großzügiger Einbauküche, ein zusätzliches Zimmer, ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum. Im oberen Geschoss befindet sich das Schlafzimmer mit angeschlossenem Badezimmer – ausgestattet mit Fenster, Badewanne und Dusche – sowie der direkte Zugang zur privaten Dachterrasse mit Balkon.

Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen, elegante Fliesen in den Nassbereichen und eine effiziente Fußbodenheizung schaffen ein angenehmes Wohnklima. Die Wohnung bietet außerdem einen Fahrradabstellraum und liegt in unmittelbarer Nähe zu Nahversorgern, Schulen, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Pro KFZ-Stellplatz im Haus dürfen Sie mit zusätzlichen € 25.000,- rechnen. Die Wohnung ist

ab sofort verfügbar. Zu den genannten Betriebskosten kommen lediglich die individuellen Heiz- und Stromkosten hinzu.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: [+43 664 4515855](tel:+436644515855)

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap