

**Sonnenlicht, Ruhe und kurze Wege – 2-Zimmer-Wohnung  
mit Gartenblick in Brunn am Gebirge**



**Objektnummer: 6352/2422**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	7,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 160,67 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,03
Kaufpreis:	175.000,00 €
Betriebskosten:	196,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parking 20/1  
1010 Wien







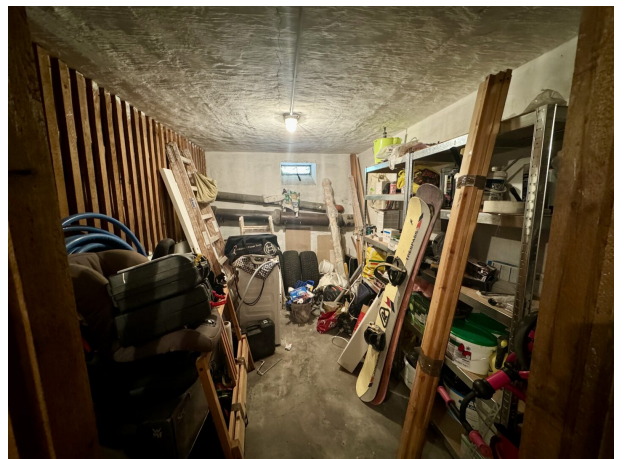








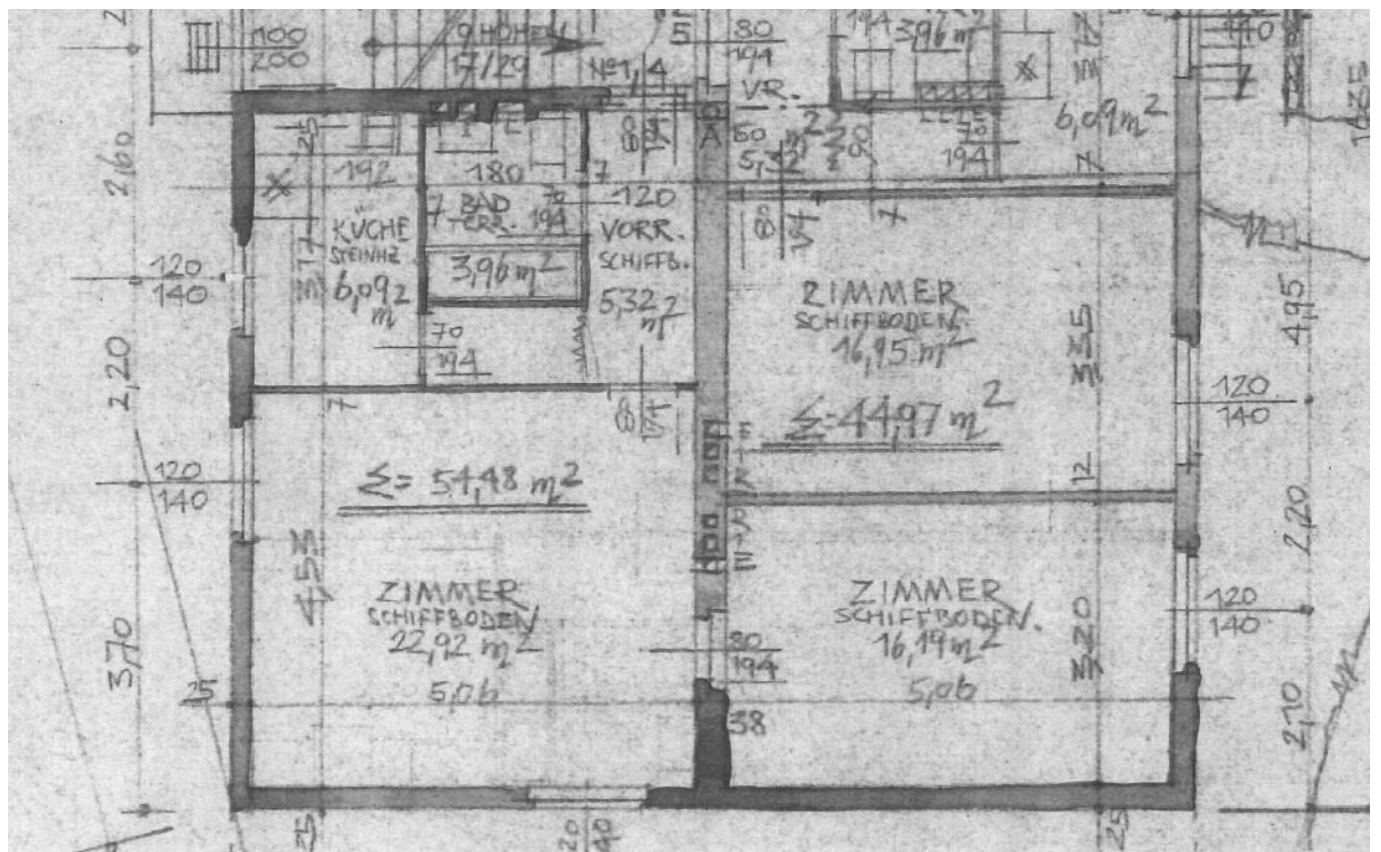












# Objektbeschreibung

## Wohngefühl

Die rund **55 m² große Wohnung** überzeugt durch ihre **helle Raumaufteilung** und das angenehme Wohnklima. Der **Wohn- und Essbereich** ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden oder gesellige Abende. Große Fenster sorgen für Licht und Weite – hier lässt sich der Alltag wunderbar entschleunigen.

Für Videobesichtigung [hier klicken!](#)

Das **Schlafzimmer** bietet Ruhe und Rückzug, während das **Bad mit Fenster und moderner Dusche** praktischen Komfort mit freundlicher Atmosphäre verbindet.

Ein **Abstellraum** sowie ein **Wasch- und Trockenraum** stehen ebenfalls zur Verfügung – perfekt, um Ordnung zu bewahren.

Besonders reizvoll ist die **Gartennutzung**, die direkt vor dem Haus ein kleines Stück Natur bietet – ideal für entspannte Stunden im Grünen oder ein Frühstück an der frischen Luft.

## Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt im **Nordosten von Brunn am Gebirge**, in einer ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Wohngegend.

In der direkten Umgebung befinden sich **Supermärkte, Bäckerei, Apotheke, Ärzte, Schulen und Kindergärten** – alles in wenigen Minuten erreichbar.

Der **Bahnhof Brunn am Gebirge** sowie eine **Bushaltestelle** sind fußläufig erreichbar. Die Wiener Innenstadt lässt sich bequem in rund **13 Minuten** erreichen – ob mit Bahn oder Auto über die nahegelegene Autobahnauffahrt.

## Gebäude und Ausstattung

- Baujahr: 1956 – laufend gepflegt
- Bauweise: Massiv
- Etagenheizung (Gas)
- Fenster: Kunststoff mit Rollläden



- Boden: Parkett
- Zustand: gepflegt
- Kellerabteil: ca. 7 m<sup>2</sup>
- Nutzung: Wohnen / Anlage
- Mobiliar: Küche und Bad vorhanden

## Energieausweis

- HWB: **160,67 kWh/m<sup>2</sup>a (E)**
- fGEE: **3,03 (E)**
- Gültig bis: 21.11.2023

## Kaufpreis und Kosten

- **Kaufpreis:** € 175.000,-
- **Betriebskosten:** € 196,02 / Monat
- **Reparaturrücklage:** € 86.886,- (per 31.12.2024)
- **Kaufnebenkosten:**
  - Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
  - Grunderwerbsteuer: 3,5 %
  - Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.

## Fazit

Diese Wohnung ist ideal für **Singles, Paare oder Anleger**, die eine charmante, gut aufgeteilte und ruhige Wohnung in Stadtnähe suchen. Die solide Substanz, gepflegte Umgebung und die hervorragende Infrastruktur machen dieses Objekt zu einer attraktiven Gelegenheit im Süden Wiens.

## **AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

Parkring 20/1, 1010 Wien

? +43 664 401 5222 ?? sales [@aurelium-realestate.com](mailto:sales@aurelium-realestate.com)

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 <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <8.500m

Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m



Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap