Ein Refugium voller Geschichte – geschaffen für Ewigkeit und Eleganz



Objektnummer: 6119

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	1786
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	600,00 m²
Zimmer:	12
Heizwärmebedarf:	C 71,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	2.700.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Jordanov

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotherrgasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 1 3614014
H +43 660 4427200

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











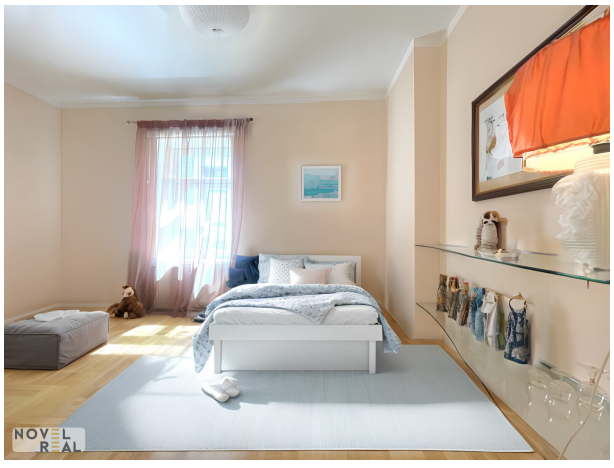






































Objektbeschreibung

Ein Juwel der Vergangenheit – geschaffen für die Zukunft

Wo Geschichte ihre Stimme erhebt und Eleganz ihr Zuhause findet.

Inmitten der idyllischen Landschaft, in einem charmanten Dorf, das seinen historischen Charme bewahrt hat, steht ein eindrucksvolles Gebäude, das seit fast 500 Jahren die Zeit überdauert hat. Es ist nicht nur ein Wohnhaus, es ist ein lebendiges Denkmal, das Geschichten aus Jahrhunderten erzählt. Seine spätbarocke Fassadengestaltung strahlt eine elegante Pracht aus, die Passanten staunend innehalten lässt.

Vor einigen Jahren begann eine umfassende Renovierung, bei der das Gebäude mit großer Sorgfalt und Liebe zum Detail restauriert wurde. Das Dach wurde erneuert, die Fassaden erstrahlen in neuem Glanz, und im Inneren wurden hochwertige Böden verlegt. Moderne Leitungen und Installationen sorgen dafür, dass der historische Charme mit den Annehmlichkeiten des 21. Jahrhunderts harmoniert. Neue Fenster und Türen lassen Licht in die Räume fluten, während die modernisierten Bäder und Küchen höchsten Wohnkomfort ermöglichen.

Diese prächtige Immobilie könnte das perfekte Zuhause für eine große Familie sein, die nicht nur zusammenleben, sondern auch Kindermädchen, Au-pair oder Haushaltshilfe im selben Haus unterbringen möchte. Auch Mehrgenerationenwohnen findet hier ideale Voraussetzungen. Man kann sich vorstellen, wie Kinder im Innenhof spielen, während Großeltern im Schatten der alten Bäume den Nachmittag genießen. Die Flexibilität der Wohnbereiche ermöglicht es, die Räume individuell und nach den eigenen Bedürfnissen zu gestalten. Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Lage und bietet somit eine ideale Kombination aus Wohnsitz und Büro bzw. Praxis. Dank der ausgezeichneten Erreichbarkeit und Nähe zu wichtigen Einrichtungen eignet sich das Objekt auch hervorragend für die Nutzung durch ein Unternehmen.

Für Investoren bietet dieses historische Juwel ebenfalls viele Möglichkeiten. Mit derzeit sechs vermietbaren Wohnungen und zwei Geschäftslokalen kann man hier nicht nur ein Stück Geschichte besitzen, sondern auch regelmäßige Mieteinnahmen generieren. Der Gedanke, in einem Gebäude zu leben und zu arbeiten, dass so viele Geschichten birgt, ist verlockend.

Der Innenhof ist ein wahrer Rückzugsort. Mit Bäumen und Rasenflächen gestaltet, gewährt er eine grüne Oase mitten im Dorf. Granitgepflasterte Wege führen durch üppige Bewachsung, die durch ein automatisches Bewässerungssystem immer frisch und gepflegt ist. Vom Innenhof aus betritt man einen weiteren, zauberhaften Hof der einen lichtdurchfluteten Wintergarten und eine großzügige Doppelgarage beherbergt.

Ein weiteres Highlight ist der historische Gewölbe-Weinkeller, der optimale Bedingungen für

die Lagerung Ihrer Weine bietet.

Hinter dem Hof erstreckt sich ein über 600 m² großer Garten, der nicht einsehbar und perfekt gepflegt ist. Ein Pool lädt an heißen Sommertagen zum Abkühlen ein, während Altbäume und Obstbäume Schatten und Früchte spenden. Eine Bewässerungsanlage sorgt dafür, dass der Garten immer in voller Blüte steht. Die hintere Grundstücksgrenze ist über eine ruhige Sackgasse erreichbar, wo ein Carport für zwei Autos, gesichert durch ein automatisches Einfahrtstor, bereitsteht. Auch von der Vorderseite kann das Grundstück über ein weiteres automatisches Tor betreten werden, was zusätzliche Parkmöglichkeiten in der Einfahrt, im Hof und in der Garage gestattet.

Fakten:

- Grundstücksfläche: 1.692 m² - Ein weitläufiges Refugium, das Raum für Ruhe, Inspiration und Entfaltung schenkt.

- Gesamtwohnfläche: ca. 600 m² - Großzügige Dimensionen, die ein Leben in Eleganz und Privatsphäre ermöglichen.

- Zusätzlich bebaubare Fläche: 600 m² - Eine wertvolle Reserve für Visionen, Erweiterungen oder neue Projekte.

- Aktuell vermietete Einheiten:

    - 2 Wohnungen

    - 1 Geschäftslokal

    - Bei Vermietung der bestehenden 8 Einheiten können erhebliche Mieteinnahmen erzielt werden.

- Zusätzliche Mieteinnahmen:

- Es könnte das hintere Grundstück als Garten vermietet werden oder bis zu 7 neue Wohnungen gebaut werden, die ebenfalls vermietet werden können.

- Bebauungsbestimmungen: Flächenwidmung Bauland Kerngebiet - (max.7 Wohneinheiten) Schutzzonenkategorie 4, lt. Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Brunn am Gebirge, BKL I, II, o, I‹, 40 % bebaut werden

- Der Weinkeller und das Carport erlauben weitere Mietmöglichkeiten.

Stellen Sie sich vor, wie Sie durch das Eingangsportal in den Innenhof treten, das Lachen Ihrer Familie hören und die sanfte Brise der Vergangenheit spüren, die durch die Bäume weht. Dieses Haus ist mehr als nur ein Gebäude; es ist ein Zuhause, ein Geschäft, ein Erbe. Es ist ein Ort, an dem die Vergangenheit auf die Gegenwart trifft und eine wunderbare Zukunft formt.

Lage, Umgebung, Infrastruktur:

Die Immobilie befindet sich in Brunn am Gebirge, einer Marktgemeinde im Bezirk Mödling in Niederösterreich. Brunn am Gebirge liegt südlich von Wien und grenzt an die Gemeinden Maria Enzersdorf, Perchtoldsdorf, und Vösendorf sowie an die Stadt Mödling. Die Gemeinde ist Teil des Wiener Beckens und vereint eine idyllische Mischung aus städtischem Flair und ländlicher Ruhe.

Die Umgebung von Brunn am Gebirge ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus Wohngebieten, Gewerbegebieten und Grünflächen. In der näheren Umgebung findet man einige Parks und Grünanlagen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen.

Die Marktgemeinde verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Brunn-Maria Enzersdorf ist in wenigen Minuten erreichbar und gewährt regelmäßige Verbindungen nach Wien und in die umliegenden Regionen. Diverse Buslinien ergänzen das Angebot und verbinden die verschiedenen Ortsteile miteinander.

Die Lage in der Nähe der Autobahn A21 (Wiener Außenringautobahn) und der Südautobahn A2 ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Wiener Stadtzentrum sowie an andere wichtige Verkehrsrouten in Niederösterreich und darüber hinaus. Die Bundesstraße B17 verläuft ebenfalls in der Nähe, somit hat man eine direkte Verbindung nach Wien und Wiener

Neustadt.

ES gibt eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und kleinere Boutiquen. Die Shopping City Süd (SCS), eines der größten Einkaufszentren Europas, ist nur wenige Autominuten entfernt dort findet man eine breite Palette an Geschäften, Restaurants und Unterhaltungsmöglichkeiten.

Für Familien mit Kindern eröffnet Brunn am Gebirge eine gute Auswahl an Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten, Volksschulen und eine Mittelschule. In der näheren Umgebung befinden sich auch weiterführende Schulen und Hochschulen, insbesondere in der Stadt Mödling und im nahen Wien.

Die Region ist reich an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Es gibt zahlreiche Sportvereine, Fitnessstudios und Schwimmbäder. Der nahe Wienerwald lädt zu Wanderungen, Radtouren und anderen Outdoor-Aktivitäten ein. Kulturinteressierte finden in der Umgebung Theater, Museen und regelmäßige kulturelle Veranstaltungen.

Die medizinische Versorgung in Brunn am Gebirge ist gut ausgebaut. Es gibt mehrere Allgemeinmediziner und Fachärzte sowie Apotheken. Das Landesklinikum Mödling ist ebenfalls schnell erreichbar es gewährt eine umfassende medizinische Dienstleistungen.

Die Lage in Brunn am Gebirge bietet eine attraktive Wohnlage mit einer guten Mischung aus Ruhe und städtischer Nähe. Die hervorragende Verkehrsanbindung, die umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten und die hohe Lebensqualität machen diesen Standort besonders.

Machen Sie sich ein Bild von Ihrem neuen Zuhause und kontaktieren Sie für einen Besichtigungstermin oder nähere Infos Frau Nina Jordanov via Telefon unter +43 660 44 27 200 oder per E-Mail an nj@novel-real.at

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Das Vermittlungshonorar ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

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 <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap