Anninger-Blick: Penthouse-Wohnung | 131 m² Wfl. | 80 m² Dachterrasse | PKW-Stellplatz | riesiger Gemeinschaftsgarten



Wohnzimmer mit offener Küche, Klimaanlage und Ausgang auf die Dachterrasse

Objektnummer: 95244

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	1979
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,51 m²
Heizwärmebedarf:	C 68,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	770.000,00 €
Betriebskosten:	411,06 €
Heizkosten:	321,29 €
Sonstige Kosten:	226,92 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karin Hanika



























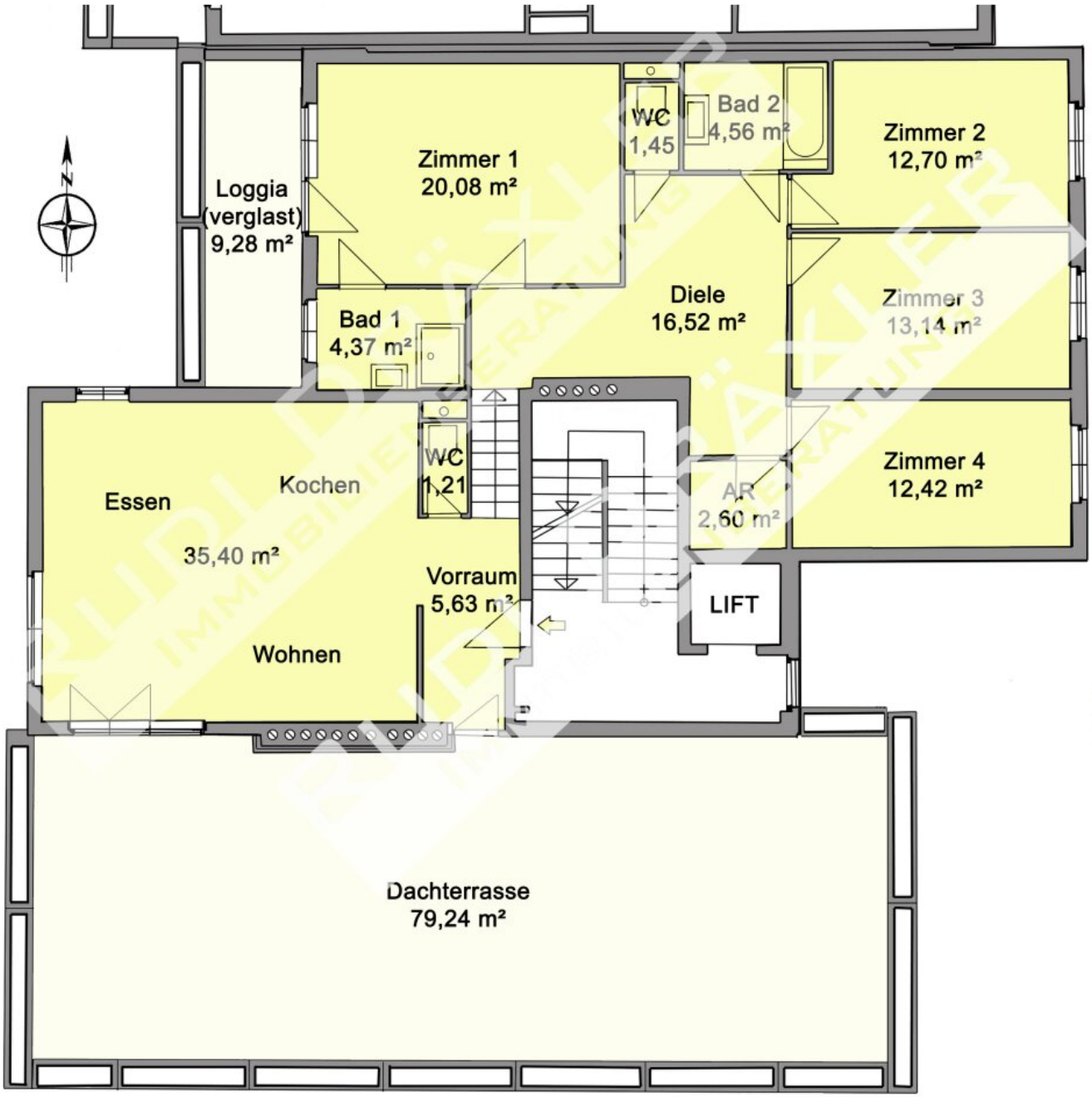











Loggia
(verglast)
9,28 m²
Zimmer 1
20,08 m²
WC
1,45
Bad 2
4,56 m²
Zimmer 2
12,70 m²
Diele
16,52 m²
Zimmer 3
13,14 m²
Bad 1
4,37 m²
WC
1,21
Essen
Kochen
35,40 m²
Wohnen
Vorraum
5,63 m²
AR
2,60 m²
LIFT
Zimmer 4
12,42 m²
Dachterrasse
79,24 m²

Objektbeschreibung

Die **rundum sanierte Penthouse-Wohnung** liegt in einer gepflegten Wohnhausanlage und vereint gehobene Ausstattung mit einer Lage, die keine Wünsche offenlässt. Das Wohnhaus liegt im Herzen von Brunn am Gebirge in einer ruhigen Sackgasse und wurde 1979 in Massivbauweise errichtet.

Die exklusive Wohnung bietet ca. **130 m² Wohnfläche,** verteilt auf **zwei Ebenen** und **fünf Zimmer,** die sich flexibel als Schlaf-/Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Highlight ist die fast **80 m² große Dachterrasse mit spektakulärem 270°-Panoramablick:** im Westen auf die Perchtoldsdorfer Heide, im Süden auf die Burg Liechtenstein und den Anninger, im Nordosten auf die südliche Wiener Skyline (z.B. Wienerberg City). Abends sorgt eine dimmbare Außenbeleuchtung für besondere Atmosphäre.

Die Wohnung liegt im 5. Liftstock und wurde 2019 generalsaniert. Im großzügigen Wohn- und Essbereich bildet die moderne DAN-Küche mit Bosch-Geräten den Mittelpunkt und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Eine verglaste Loggia mit ca. 9 m² erweitert den Master-Bedroom und schafft zusätzlichen Platz.

Raumaufteilung

- **Eingangsebene**: Vorraum mit Terrassenzugang, Wohnzimmer mit offener Küche und direktem Terrassenausgang, Gäste-WC

- **Halbstock höher**: Zentrale Diele mit Tageslicht, Master Bedroom mit En-suite-Bad und Zugang zur Loggia, drei weitere Zimmer, Badezimmer mit Badewanne, separates WC, Abstellraum

Komfort & Extras

Die gesamte Wohnung ist mit einheitlichen Fliesen in Holzoptik gestaltet, **dreifach verglaste Josko-Fenster mit Außenrollos** sorgen für Energieeffizienz und Ruhe. Die DAN Küche aus 2019 mit Apothekerschrank und hochwertigen Bosch Geräten ist bereits im Kaufpreis inkludiert. Beheizt wird mittels Bio-Fernwärme über eine Fußbodenheizung, im Sommer sorgt eine **Multi-Split-Klimaanlage** für Abkühlung. Die Dachterrasse ist mit langlebigen WPC-Dielen, Wasseranschluss, Steckdosen und hochwertiger Beleuchtung ausgestattet.

Ein eigenes **Kellerabteil** (ca. 5 m²) sowie ein **PKW-Stellplatz im Freien** gehören zur Wohnung. Zur allgemeinen Nutzung stehen außerdem ein großer Gemeinschaftsgarten, zwei Fahrrad- und Kinderwagenräume sowie Wasch- und Trockenräume bereit.

Lage & Infrastruktur

Ärzte, Banken, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Gastronomie- und Heurigenbetriebe sind fußläufig erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung ist erstklassig: Die nächste Bushaltestelle ist nur 270 Meter entfernt, Bus und Bahn verbinden rasch mit Wien - der Bahnhof "Brunn-Maria Enzersdorf" ist nur 700 Meter entfernt. Zudem sind A21 und A2 schnell erreichbar - ideal für Fahrten in die Bundeshauptstadt, zum Flughafen oder Richtung Graz und Salzburg. Polizei, Rotes Kreuz und Freiwillige Feuerwehr liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten reichen von Golfplatz, Fitnesszentrum, Sportanlagen und Beachvolleyballplatz bis hin zu idyllischen Rad- und Wanderwegen durch die Weinberge. Für Shopping- und Kinofans liegt die Westfield Shopping City Süd mit über 330 Geschäften, Gastronomie und der UCI Kinowelt nur wenige Autominuten entfernt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <8.500m
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 <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap