

**| PROVISIONSFREI | EXKLUSIVE ARCHITEKTUR |  
BALKON |**



**Objektnummer: 1150742**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Richard Wagner-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,23 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	112,96 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	779.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Nicolas Putzler**

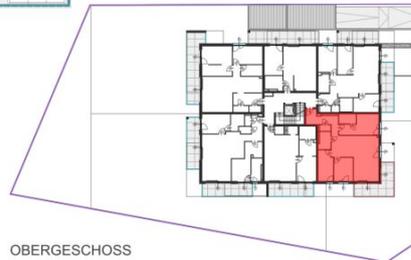
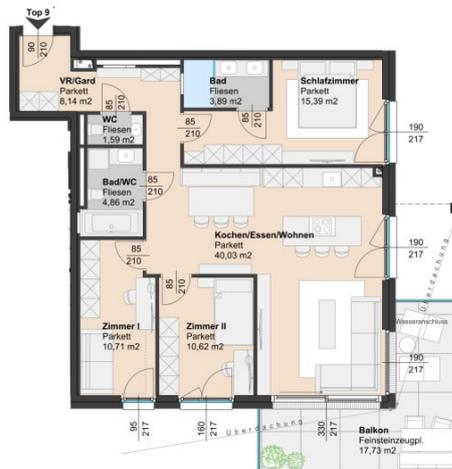
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien











OBERGESCHOSS

RICHARD WAGNER-GASSE 1-3  
2345 BRUNN AM GEBIRGE

TOP 9 OBERGESCHOSS

Nutzflächen	
VR/Gard.	8,14 m <sup>2</sup>
WC	1,59 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,86 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,39 m <sup>2</sup>
Bad	3,89 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	40,03 m <sup>2</sup>
Zimmer I	10,71 m <sup>2</sup>
Zimmer II	10,62 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>95,23 m<sup>2</sup></b>

Freiflächen	
Balkon	17,73 m <sup>2</sup>

ER 9 2,36 m<sup>2</sup>

Errichtung des Projektes durch:

**LEONBAU**  
GROUP

[www.leonbau.at](http://www.leonbau.at)

[office@leonbau.at](mailto:office@leonbau.at)

+43 2236 893 083

M 1:100 | A3

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrags und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Polierplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Nautmaße erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten. Planstand: 10.06.2024

# Objektbeschreibung

## Provisionsfreier Neubau mit außergewöhnlicher Architektur

### Ausstattung

- **Heizsystem:** Moderne Wärmepumpe für energieeffiziente und nachhaltige Beheizung
- **Sonnenschutz:** Raffstores-Außenjalousien für optimalen Licht- und Wärmeschutz
- **Freiflächen:**
  - Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse, einen Balkon oder eine Dachterrasse
  - Erdgeschosswohnungen mit großzügigen Privatgärten
- **Dachgeschoss:**
  - Exklusive Dachterrassen mit weitem Blick
  - Klimaanlage in allen DG-Wohnungen
- **Bodenbeläge:** Individuelle Auswahlmöglichkeit – im Kaufpreis inkludiert
- **Küchen:** Wohnungen werden ohne Küche übergeben, ansonsten voll ausgestattet
- **Provisionsfrei:** Alle Wohnungen sind provisionsfrei
- **Stellplatz:** Kosten eines Stellplatzes EUR 30.000

### Eckdaten

- **Anzahl der Wohnungen:** 17
- **Tiefgaragenstellplätze:** 27
- **Wohnungsgrößen:** Unterschiedliche Grundrisse für individuelle Bedürfnisse
- **Gebäudeart:** Moderner Neubau mit hochwertiger Bauweise
- **Status:** Provisionsfreier Erwerb

## Lage

Das Projekt befindet sich in **Brunn am Gebirge**, einer begehrten Wohngegend im Süden Wiens:

- **Verkehrsanbindung:** Nähe zur Autobahnauffahrt ermöglicht schnelle Anbindungen in die Stadt und in die umliegenden Regionen
- **Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung
- **Lebensqualität:** Ruhige Lage kombiniert mit idealer Erreichbarkeit der Stadt Wien

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass es sich bei den gezeigten Fotos um andere Wohnungen dieses Projekts, bzw. KI generierte Inhalte handeln kann. Bitte orientieren Sie sich am Plan.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <8.500m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <3.250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap