

## **Einfamilienhaus mit 800 m<sup>2</sup> Grund in sehr guter Lage**



**Objektnummer: 787**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	96,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 197,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,50
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Mag. (FH) Andreas Jedlicka

NPI Immobilien GmbH  
Grabengasse 4  
2500 Baden

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



NPI  
immobilien



NPI  
immobilien



NPI  
immobilien





NPI  
Immobilien



NPI



NPI  
Immobilien





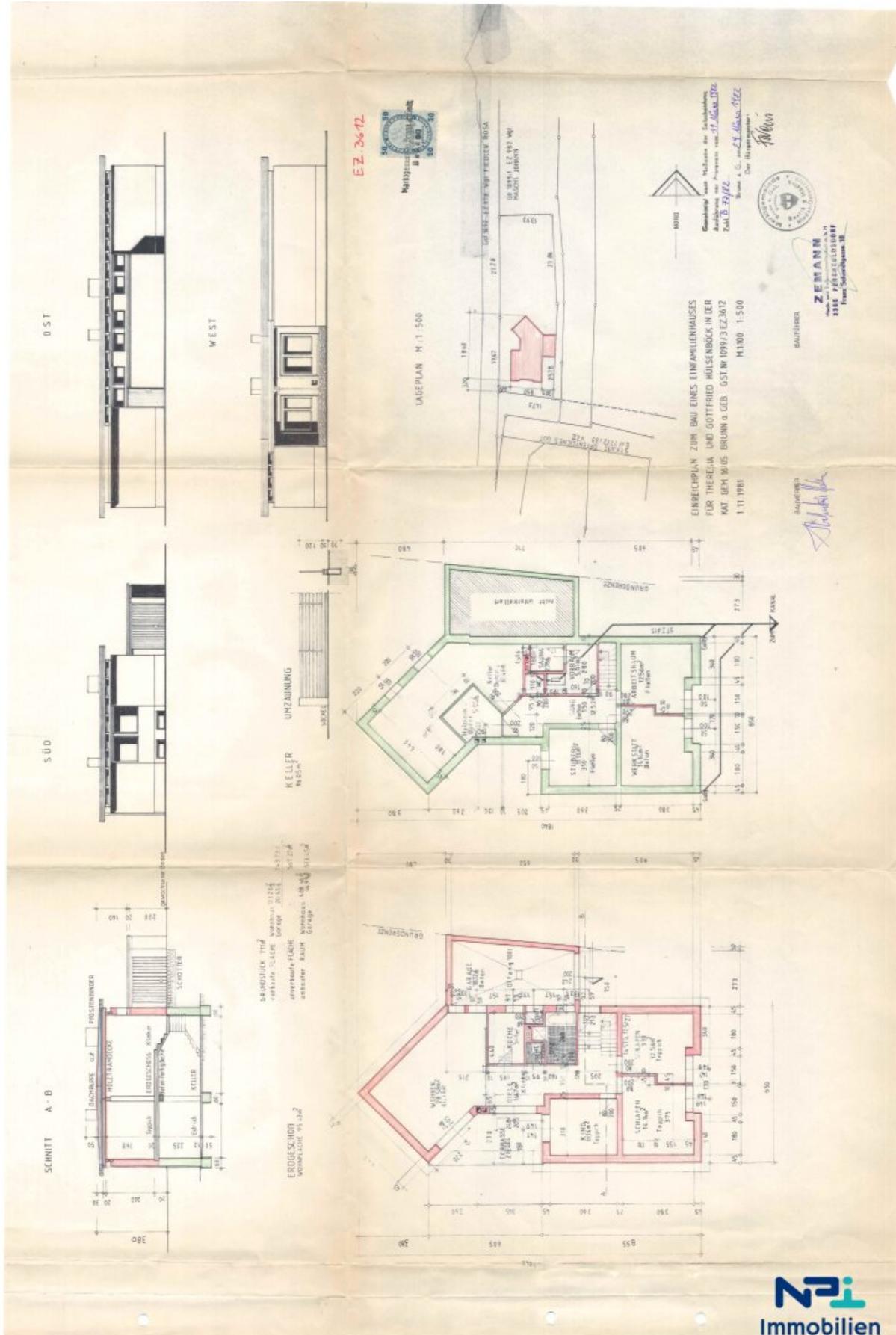












## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt ein Einfamilienhaus in Brunn am Gebirge mit 800 m<sup>2</sup> Grund in sehr guter Lage.**

Das Objekt wurde 1984 fertiggestellt und bietet eine Wohnfläche von rund 96 m<sup>2</sup>.

Die Aufteilung wie folgt:

2. Wohnzimmer mit 28 m<sup>2</sup>

4. Schlafzimmer 1 mit 14 m<sup>2</sup>

6. Schlafzimmer 2 mit 12 m<sup>2</sup>

8. Zimmer 3 mit 11 m<sup>2</sup>

10. Küche mit 5 m<sup>2</sup>

12. Bad mit Dusche mit 5 m<sup>2</sup>

14. separates WC

Darüber hinaus stehen Räume im Keller im Gesamtausmaß von 96 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Eine Garage mit 18 m<sup>2</sup> und eine Terrasse sind ebenfalls vorhanden.

**Das Haus ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand!**

Zu Brunn am Gebirge:

Südlich der Großstadt liegt der einstige 24. Bezirk von Wien. Im Jahre 1954 wurde Brunn am

Gebirge wieder eigenständige Marktgemeinde.

Einerseits herrscht hier geschäftiges Treiben durch die ca. 700 angesiedelten Firmen in den Industrie- und Handelszonen – andererseits finden Stressgeplagte die Möglichkeit der Ruhe und Erholung. Die Seele baumeln lassen kann man bei einem Spaziergang durch die herrlichen Weingärten, bei der Besichtigung der wunderschönen Jugendstilhäuser und Villen oder beim Besuch der Naherholungsgebiete wie z. B. Wällischhof, Lerchenhöhe oder Wienerbergerareal.

Für Sportbegeisterte stehen vom Golfplatz, Fitnesszentrum, einer multifunktionellen Sportanlage und Beachvolleyballplatz, Bademöglichkeiten im Naturteich bis hin zu familienfreundlichen Radwanderwegen über malerische Weingärten sowie Mountainbikestrecken zur Verfügung. Cafes und Restaurants laden zum Verweilen ein und bei einem der zahlreichen Heurigenlokale kann man den Tag gemütlich ausklingen lassen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap