

## **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

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

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.







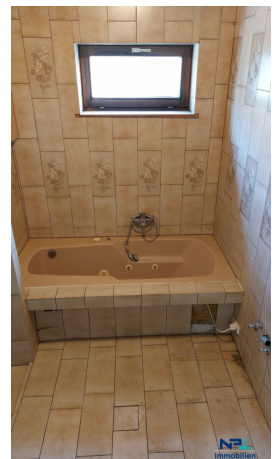
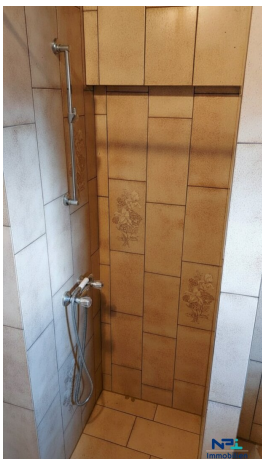


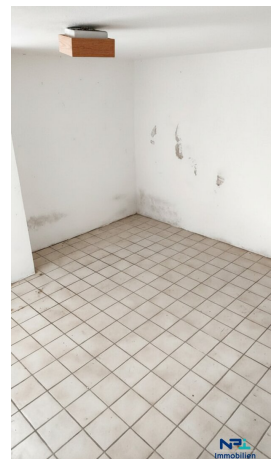




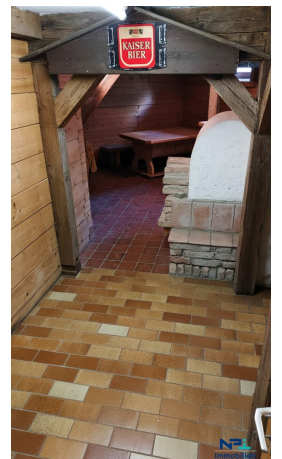
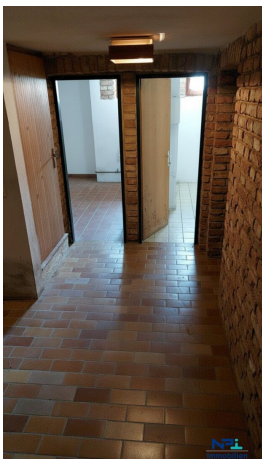


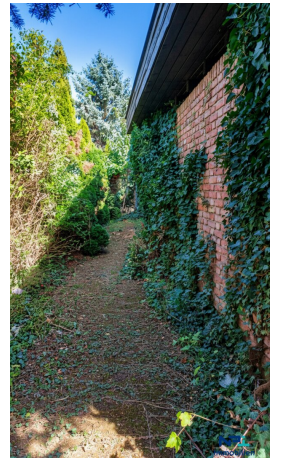












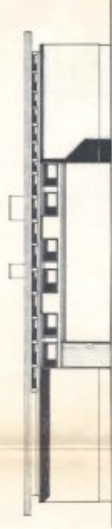








## 150



KELLER UMZÄUNUNG



EINREICHUNG ZUM BAU EINES EINFAMILIENHAUSES FÜR THERESA UND GOTTFRIED HÜLSENBÜCK IN DER KAT. GEM. 96/05 BRUNNA A GEB. GSt Nr 1099/3 E2 3612	1.11.1981	M.1000 1.500
---	-----------	--------------



HALFINGER  
ZEMANN  
Abt. 1001  
2300 PÉRIODIQUES  
Franc-Suisse 10

## 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