

**CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN - BRUNN am  
Gebirge - Erstklassige Gartenmaisonette mit  
Topausstattung!**



**Objektnummer: 577**

**Eine Immobilie von CCI Immobilienentwicklung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	117,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	95,41 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	630.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.361,70 €
<b>Betriebskosten:</b>	257,87 €
<b>Heizkosten:</b>	159,39 €
<b>USt.:</b>	56,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph CHROMECEK**

CCI Immobilienentwickl  
Wiener Gasse 11  
2380 Perchtoldsdorf

H +43 664 139 29 00

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur







CHRISTOPH  
CHRONECK  
IMMOBILIEN



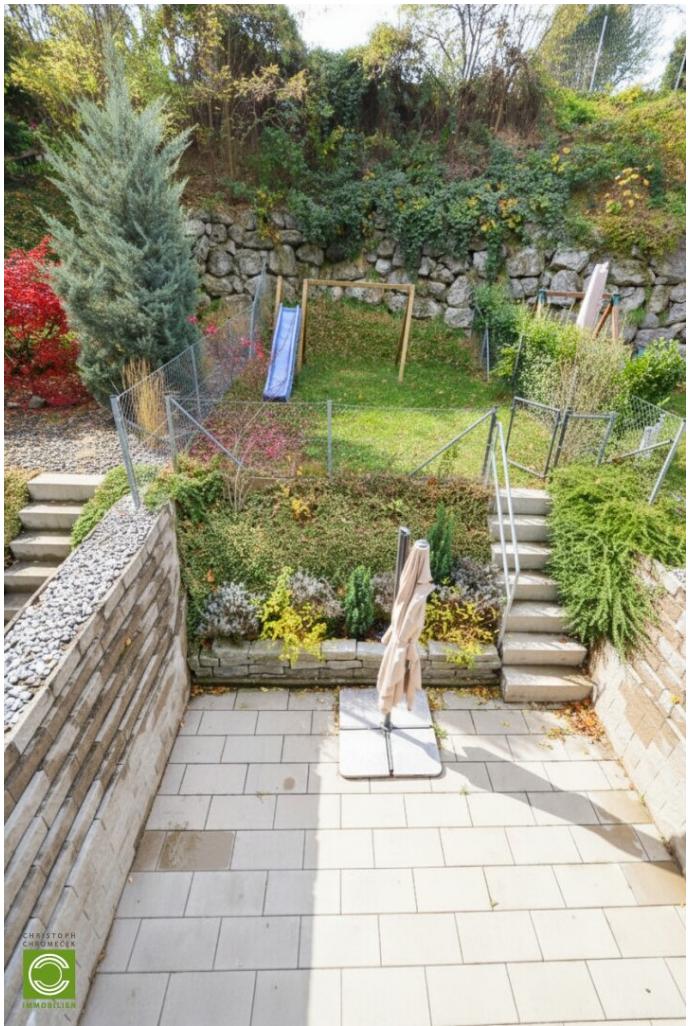


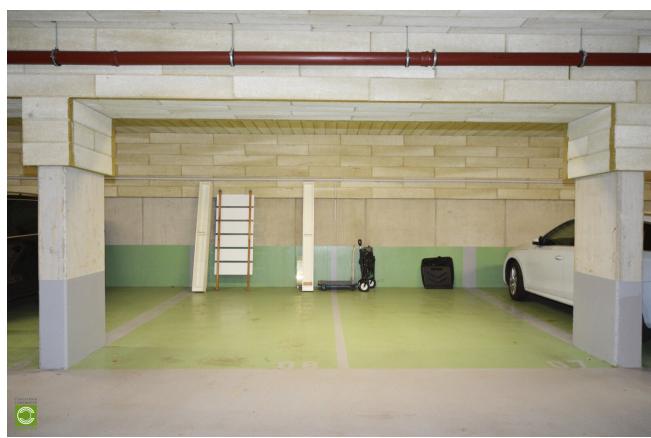












## **Objektbeschreibung**

# **BRUNN am Gebirge - Erstklassige Gartenmaisonette mit Topausstattung!**

Zum Verkauf steht ab sofort eine neuwertige und soeben frisch ausgemalte Gartenmaisonette in Brunn am Gebirge an der Grenze zu Perchtoldsdorf. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss einer 2018 erbauten und modern gestalteten Wohnhausanlage. Die Wohnung verfügt im EG über einen zentralen Vorräum, einen Gäste- bzw. Arbeitsraum, eine Toilette (hier ist auch noch Platz für eine Dusche) und einen rund 42 m<sup>2</sup> Wohnraum mit offen gestalteter Küche. Dem Wohnraum vorgelagert sind eine Terrasse mit 17 m<sup>2</sup> und ein angeschlossener Eigengarten mit rund 46 m<sup>2</sup>. Über eine geräumige Treppe mit Holzbelag, gelangt man in das OG. Hier erwarten Sie ein zentraler Flur, drei Schlafräume, ein Badezimmer mit Dusche und Wanne, sowie eine extra gelegene 2. Toilette. Beheizt wird mit einer zentralen Luftwärmepumpenheizung über Fußbodenheizung in allen Räumen der Wohnung. Die Fenster, sowie die Terrassentüre sind dreifach verglast und verfügen alle über elektrisch zu betätigende Außenrolllos. Für die heißen Tage ist der Wohnraum mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Im UG der Wohnhausanlage, das neben dem Treppenhaus auch mit dem Personenaufzug zu erreichen ist, befindet sich auch noch ein zur Wohnung gehörender Einlagerungsraum mit ca. 3 m<sup>2</sup> (Licht und Stromanschluss vorhanden) sowie zwei nebeneinander liegende und bequem zu befahrende Kfz-Abstellplätze in der Tiefgarage.

Insgesamt eine erstklassige Familienwohnung mit allen erdenklichen Extras, die ein angenehmes und modernes Wohnen ermöglicht. Da die Wohnhausanlage freifinanziert errichtet wurde, kommt bei einer Vermietung ein freier Mietzins zur Anwendung und ist diese Wohnung dadurch auch bestens als Anlageobjekt geeignet.

Nähere Unterlagen zu diesem Objekt erhalten Sie wie gewohnt sehr gerne auf Anfrage.

Herzlichst Ihr

**C.CHROMECEK ... forliving.at**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <8.500m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap