

**Attraktive 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in zentraler  
Lage von Brunn am Gebirge – saniert, klimatisiert &  
vollmöbliert**



**Objektnummer: 1399**

**Eine Immobilie von FLORA PLUS Forschungs- und Projekt GmbH.  
allesgefunden.at**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2345 Brunn am Gebirge            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1965                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                     |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 77,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 61,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,62                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 247.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Berger**

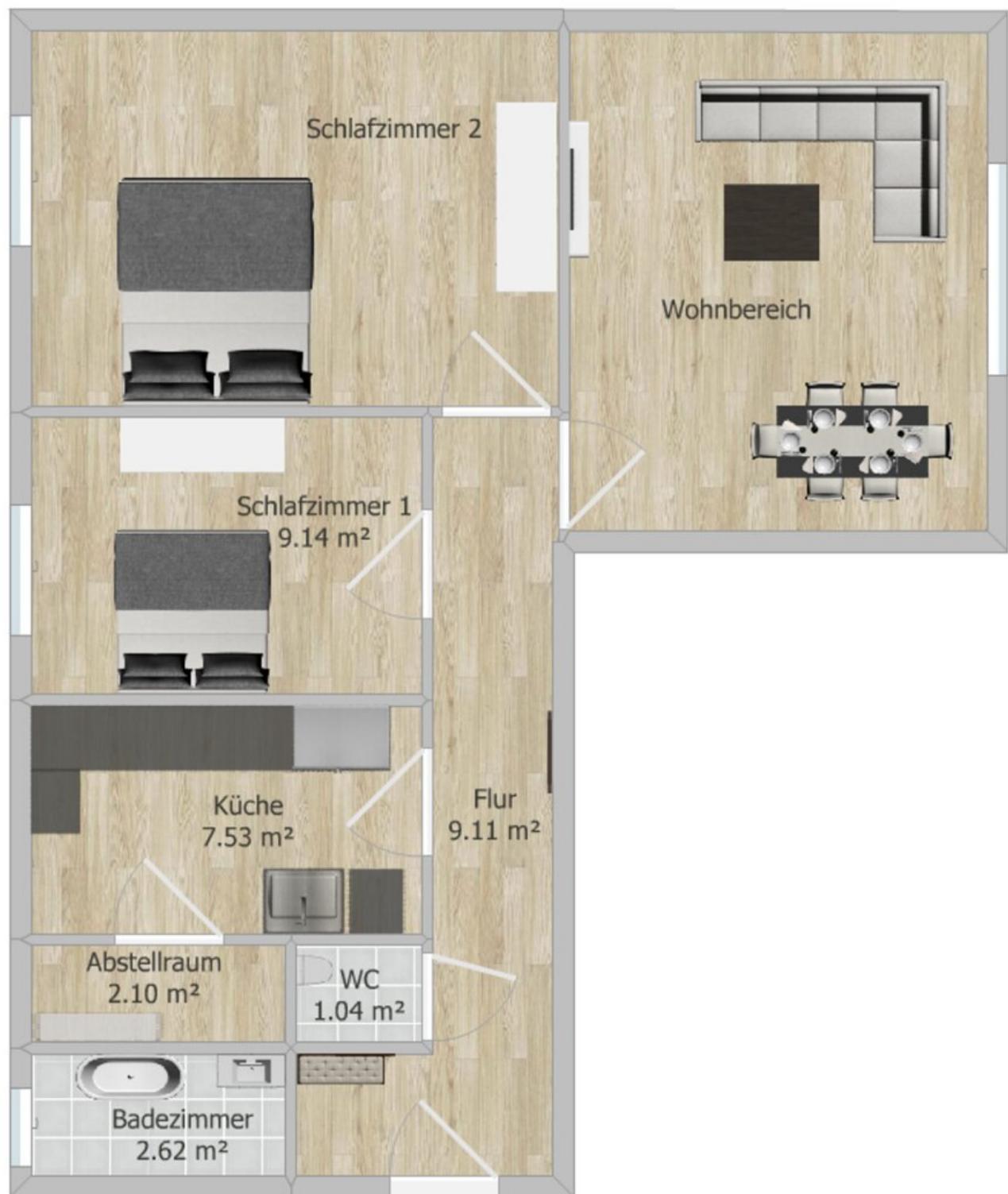
FLORA PLUS Forschungs- und Projekt GmbH  
Fasangasse 49A / 34  
1030 Wien

T ?+43 676 963 55 85?









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit rund 77 m<sup>2</sup> in zentraler Lage von Brunn am Gebirge, nur wenige Schritte vom Ortszentrum entfernt.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Wohnhauses und wurde umfassend saniert. Hochwertiger Eichenparkettboden, eine voll ausgestattete Küche mit praktischem Abstellraum/Speis sowie eine Klimaanlage sorgen für modernen Wohnkomfort. Die Einheit wird derzeit erfolgreich kurzzeitvermietet – eine sofortige Weiterführung ist problemlos möglich.

Der Kaufpreis versteht sich vollmöbliert, wodurch die Wohnung unmittelbar weiter genutzt bzw. vermietet werden kann. Auf Wunsch ist selbstverständlich auch eine leere Übergabe möglich.

Das Haus verfügt über **keinen Lift**, wodurch die laufenden Betriebskosten gering bleiben.

### - Highlights -

- ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3x ideal geschnittene Zimmer
- zentral begehbar
- Dachgeschoss
- Hochwertig saniert
- Klimatisiert
- Eichenparkettboden
- Voll ausgestattete Küche mit Abstellraum/Speis
- Gasheizung
- vollmöbliert (optional leer)
- Zentrale Lage in Brunn am Gebirge

## **Lage:**

Die Wohnung liegt in begehrter, absolut zentraler Lage von **Brunn am Gebirge**. Das Objekt befindet sich direkt im Ortskern – sämtliche Nahversorger, Gastronomie, Schulen, Ärzte, Bank, Post und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind komfortabel zu Fuß erreichbar.

Die Nähe zum **Bahnhof Brunn-Maria Enzersdorf** bietet eine hervorragende öffentliche Anbindung nach Wien, Mödling und in die umliegenden Bezirke. Mit dem Auto erreicht man die A2, die Südosttangente (A23) sowie die S1 in wenigen Minuten, wodurch der Standort sowohl für Pendler als auch für Anleger äußerst attraktiv ist.

Trotz der zentralen Lage überzeugt die Wohnung durch ihre ruhige Ausrichtung und den angenehmen Wohncharakter – ideal zum Selbstbezug, als Anlageobjekt oder zur fortgeführten Kurzzeitvermietung.

Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung steht Ihnen Thomas Berger unter 0676 / 963 55 85 oder [tb@allesgefunden.at](mailto:tb@allesgefunden.at) gerne und jederzeit zur Verfügung.

Das Exposé mit detaillierten Unterlagen zu dieser Immobilie erhalten Sie auf Anfrage.

Alle Angaben wurden uns direkt vom Verkäufer sowie von Behörden zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <9.000m

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 <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap