

**Jetzt oder nie! Sommer am eigenen Pool | 4-Zimmer |  
Doppelhaushälfte | Ziegelmassiv | Terrasse | Garten |  
familienfreundliche Lage | Brunn am Gebirge | Wien-Nähe!**



**Objektnummer: 291382**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vogelweiderweg
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,76 m²
Nutzfläche:	171,93 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	121,08 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	645.000,00 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten werden sich lt. Auskunft des Eigentümers auf ca. 100€/Monat belaufen.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

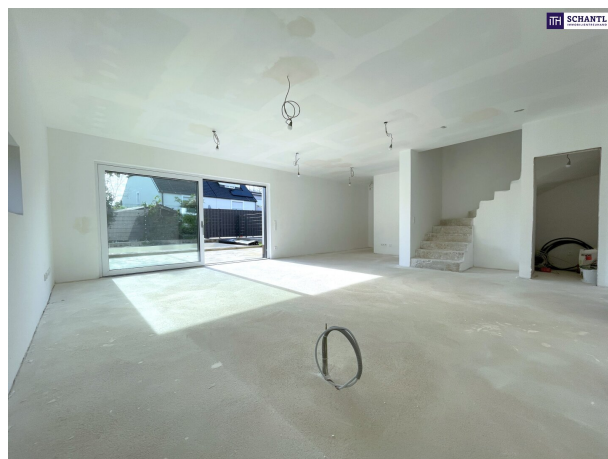
## Ihr Ansprechpartner











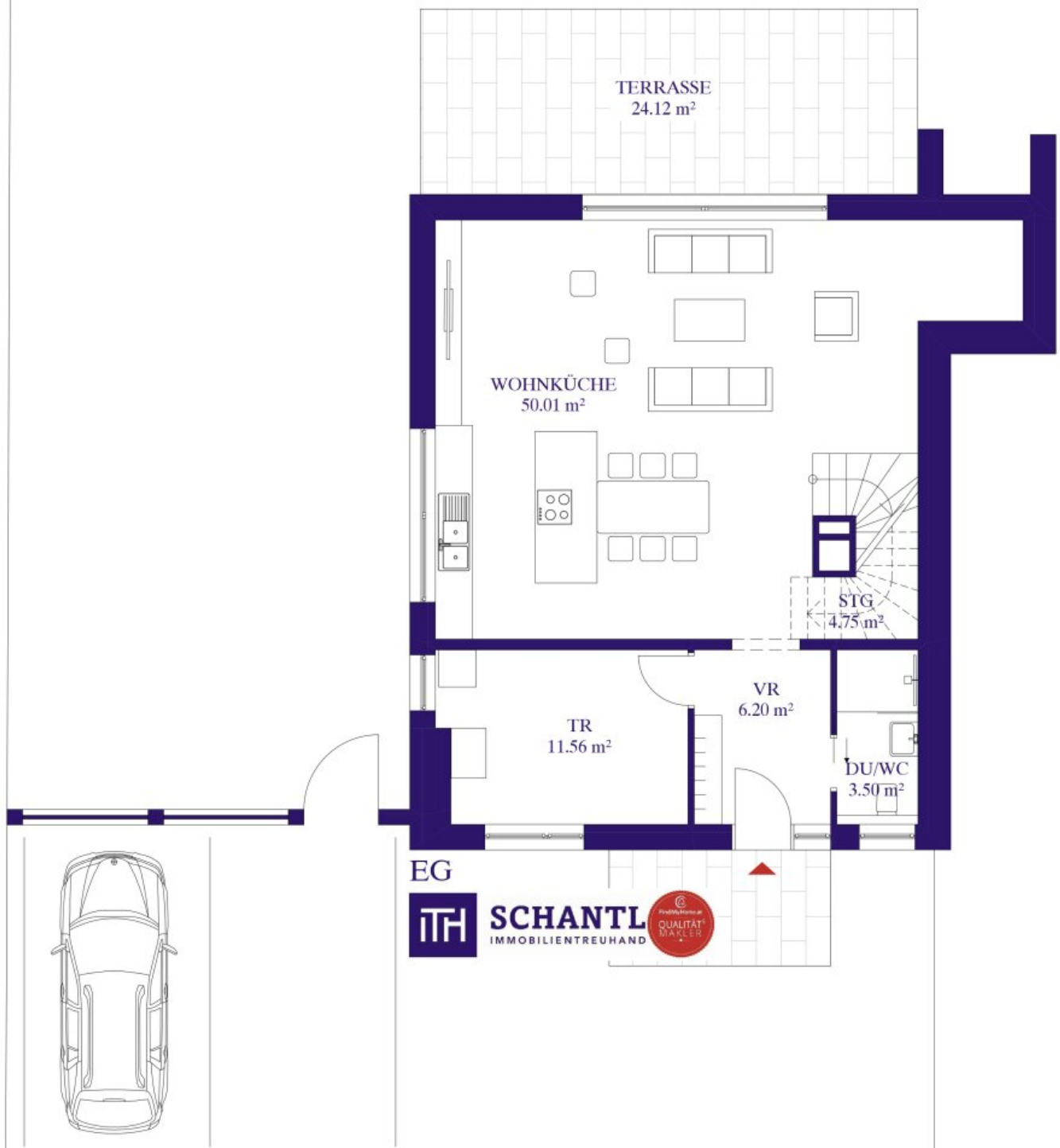




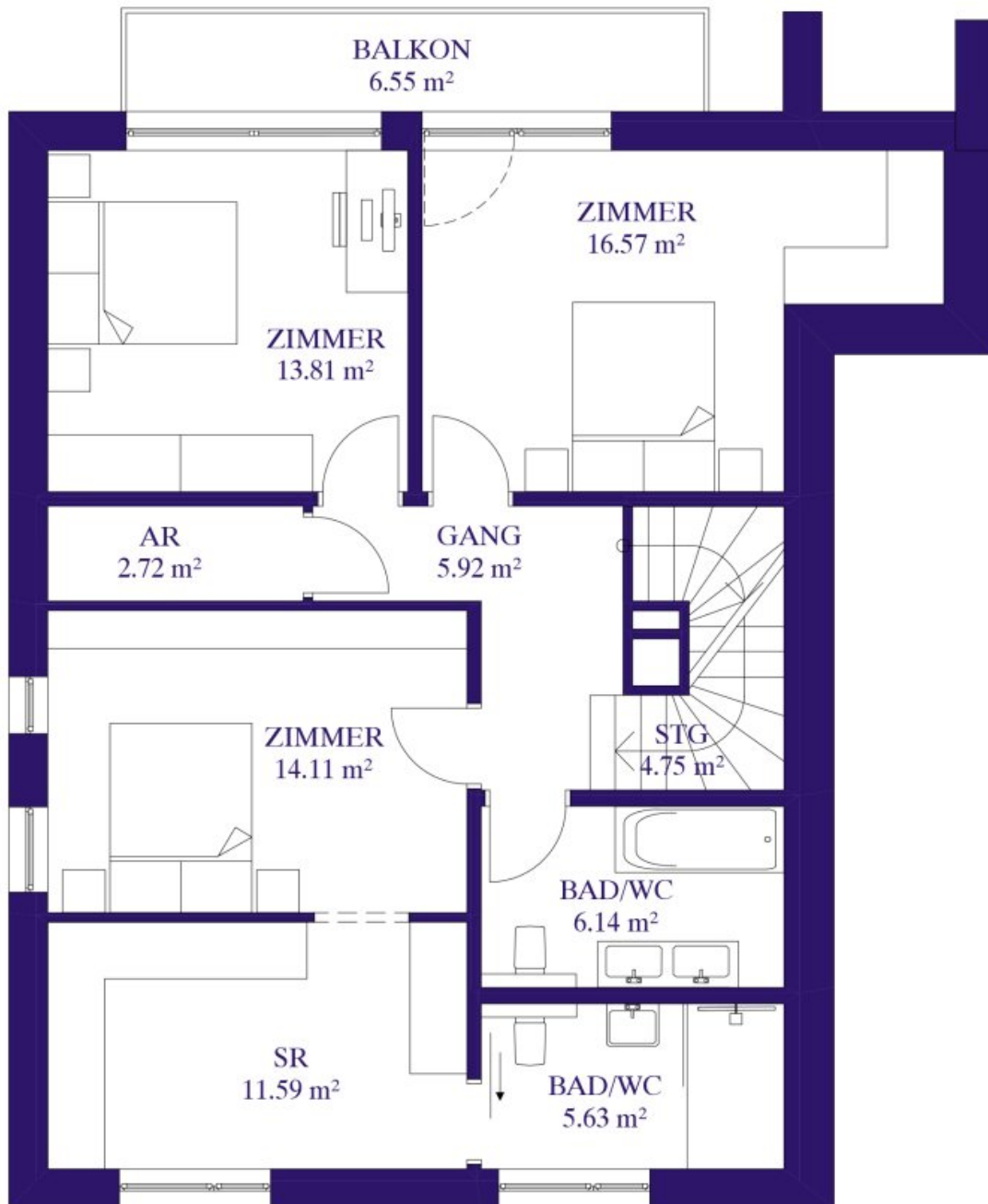












OG

## Objektbeschreibung

Im beliebten und lebenswerten **Brunn am Gebirge**, nur wenige Minuten von der pulsierenden Metropole Wien entfernt, wurden soeben zwei **hochwertige und moderne Doppelhaushälften** in solider Ziegelmassivbauweise fertiggestellt. Sie bieten alles, was man sich für ein **komfortables, stilvolles und zukunftsicheres Zuhause** wünscht: großzügige Wohnflächen, sonnige private Gärten mit Pool sowie modernste Haustechnik.

Nicht lange zögern! Haus 2 wurde in kürzester Zeit verkauft

### Perfekt durchdachte Raumaufteilung:

#### Erdgeschoss:

- Einladender, großzügiger Eingangsbereich mit viel Platz für eine Garderobe
- Riesiger Technikraum mit reichlich Staufläche sowie Anschlüssen für Waschmaschine & Trockner
- Modernes Gästebadezimmer mit Fenster, WC, bodenebener Dusche und stilvollem Waschbecken
- Weitläufiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche, bodentiefen Glasfronten und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse, dem Pool und dem gepflegten Garten

#### Obergeschoss:

- Lichtdurchflutetes Masterbedroom mit eigenem, eleganten Badezimmer und großem Schrankraum
- Zwei ideal angelegte Kinderzimmer bzw. Arbeitszimmer – hell und vielseitig nutzbar
- Weiteres hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit WC, Badewanne und Platz für ein Doppelwaschbecken
- Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum

### Highlights:



- Familienfreundliche, ruhige Lage im grünen Speckgürtel Wiens
- Pool mit Technik bereits fertiggestellt – **sofortiges Urlaubsfeeling im eigenen Garten**
- Flexible Fertigstellung: belagsfertig oder auf Wunsch schlüsselfertig
- **Bauweise:** langlebige, wertbeständige Ziegelmassivbauweise – solide und nachhaltig
- **Heizung/Technik:** energieeffiziente Luftwärmepumpe mit angenehmer Fußbodenheizung, **Vorbereitung für eine PV-Anlage**
- **Komfort:** elektrisch bedienbare Rollläden, Kaminanschluss für gemütliche Stunden im Wohnzimmer
- **Parken:** zwei praktische Autoabstellplätze pro Haus
- **Zustand:** Erstbezug, belagsfertig mit Option auf schlüsselfertig – flexibel nach Ihren Wünschen

## **Facts:**

- **Wohnfläche:** ca. 147,76 m²
- **Terrasse:** ca. 24,12 m²
- **Garten:** ca. 121,08 m²
- **Autoabstellplätze:** 2
- **Kaufpreis belagsfertig:** € 645.000,-
- **Schlüsselfertigpaket:** € 55.000,- (optional)
- **Bezug:** sofort möglich!

Überzeugen Sie sich selbst von der **einzigartigen Qualität** und dem besonderen Charme dieser Häuser – Ihr neues **Traumhaus im grünen Wiener Speckgürtel** wartet bereits auf Sie!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Worauf warten Sie noch? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.250m  
Höhere Schule <4.500m  
Universität <8.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Bank <1.500m



Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.250m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap