

**Rarität am BRUNNERBERG - Exklusives Baugrundstück  
mit Wienblick inkl. Baubewilligung für 2 Villen samt  
Ausführungsplanung**



**Objektnummer: 199397033**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	208,38 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	275,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	67,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



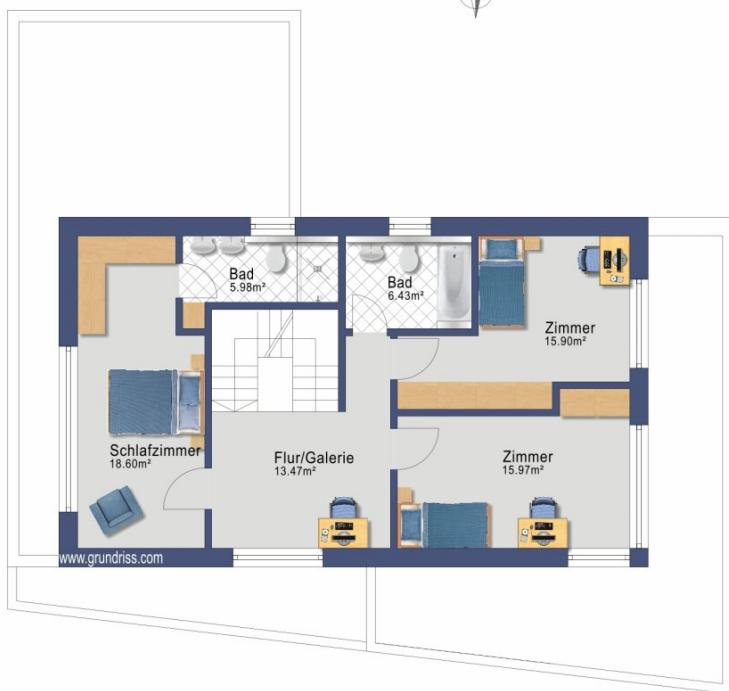
**Ing. Dominic Lorenz**

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gatteringer-Straße 43  
2345 Brunn am Gebirge

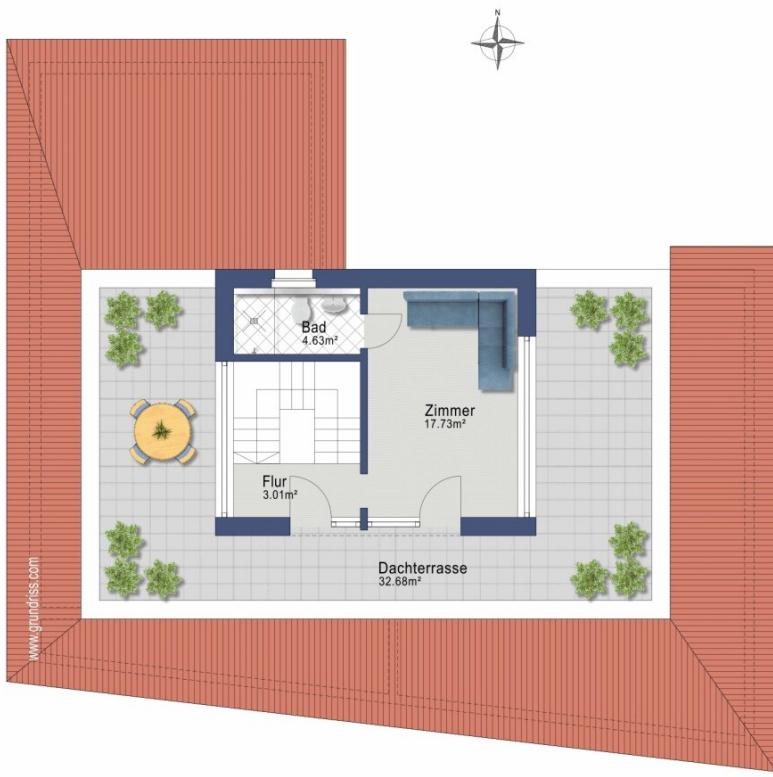


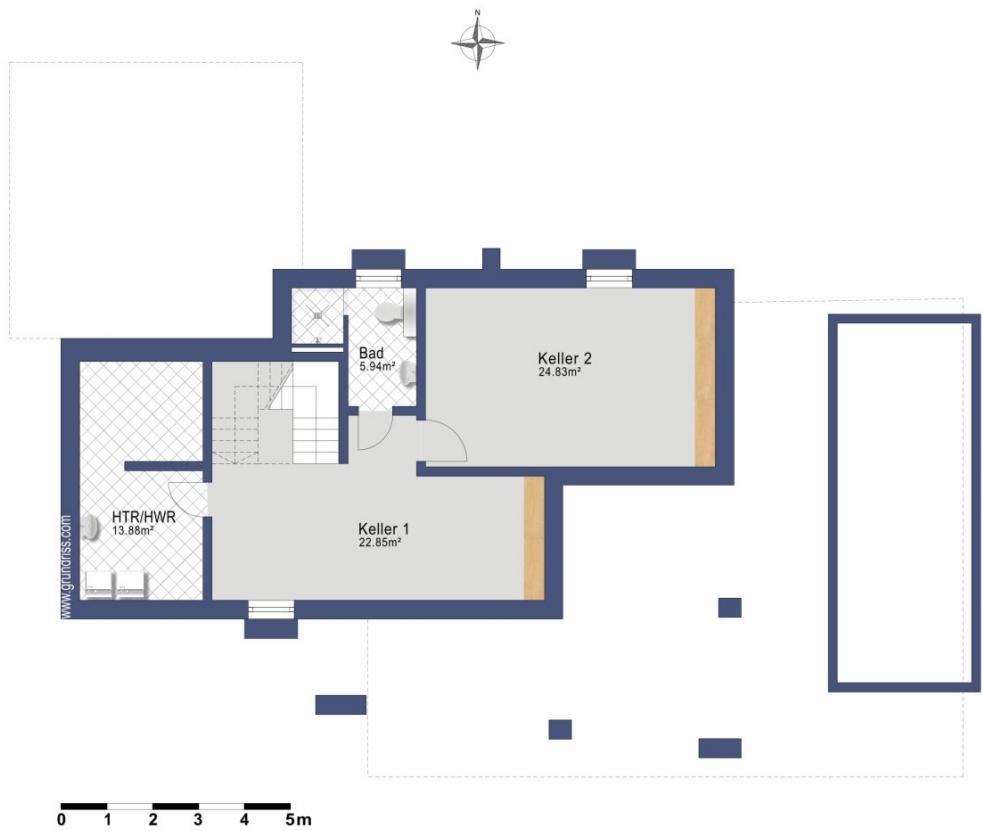






0 1 2 3 4 5m





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen **zwei außergewöhnliche Baugrundstücke mit jeweils 802 m<sup>2</sup> lt. Grundbuch** in einer der **exklusivsten Wohnlagen von Brunn am Gebirge** – dem wunderschönen von Weingärten umgebenen **Brunnerberg**. Die **beiden Grundstücke** liegen direkt **nebeneinander** und können bei Bedarf auch gerne **zusammen** mit einer Gesamtfläche von **1.604 m<sup>2</sup> lt. Grundbuch** angekauft werden. Dies eröffnet Ihnen die **seltene Chance**, Ihre **Wunschimmobilie** nach individuellen Vorstellungen zu realisieren. Ihrer **Kreativität** sind dabei **kaum Grenzen** gesetzt, und nach Fertigstellung Ihres Projekts können Sie einen **beeindruckenden Fernblick bis nach Wien** genießen.

Im Kaufpreis enthalten ist die bereits **genehmigte Einreichplanung** inklusive sämtlicher Unterlagen für die Errichtung von **zwei traumhaften Villen in hochwertiger Holzbauweise**.

Damit steht einem raschen Baustart Ihres künftigen Traumhauses nichts mehr im Wege.

**Auf Wunsch können die beiden Villen auch schlüsselfertig angekauft werden!**  
**(Kaufpreis auf Anfrage!)**

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, in eine Wohnzukunft mit außergewöhnlichem Potenzial zu investieren, und sichern Sie sich einen der wenigen noch verfügbaren Bauplätze in dieser begehrten Umgebung.

Für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

### Lage

Das Grundstück befindet sich in einer sonnigen Höhenlage im bevorzugten Wohngebiet von Brunn am Gebirge am wunderschönen Brunnerberg.

### Weitblick & Natur

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Grünflächen, Wiesen und einem sanft geneigten Hang, der ein besonders angenehmes Wohngefühl vermittelt. Die erhöhte Position garantiert freie Panoramaaussichten – insbesondere auf das Stadtbild Wiens – und bietet damit einen besonderen Mehrwert für Ihr zukünftiges Zuhause.

## **Optimale Erreichbarkeit & Infrastruktur**

- Rasche Anbindung: In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die Auffahrt A21 (Südautobahn) und somit eine schnelle Verbindung nach Wien oder Mödling
- Öffentlicher Verkehr: Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, S-Bahn-Station Mödling ebenfalls schnell erreichbar
- Nahversorgung: Bäckerei, Supermarkt und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in rund 5 Minuten erreichbar
- Familienfreundliche Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich im Umkreis von 5–10 Minuten

## **Freizeit direkt vor Ort**

- Spazier- und Laufwege führen durch die nahen Grünzonen
- Ideale Erholung: Nähe zum Wienerwald, zum Golfclub Brunn am Gebirge sowie zur Perchtoldsdorfer Heide
- Kultur & Freizeit in Wien: in etwa 20–25 Minuten mit dem Auto oder bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <4.500m  
Universität <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap