Zwei schlüsselfertige Villen in exklusiver Lage am Brunnerberg



Objektnummer: 199397033

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	208,38 m²
Nutzfläche:	275,88 m²
Zimmer:	5
Bäder:	4
WC:	5
Terrassen:	2
Keller:	67,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

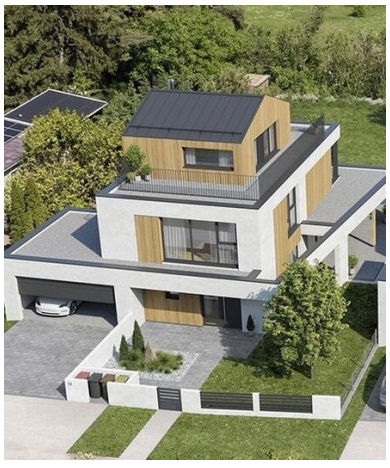
Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

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







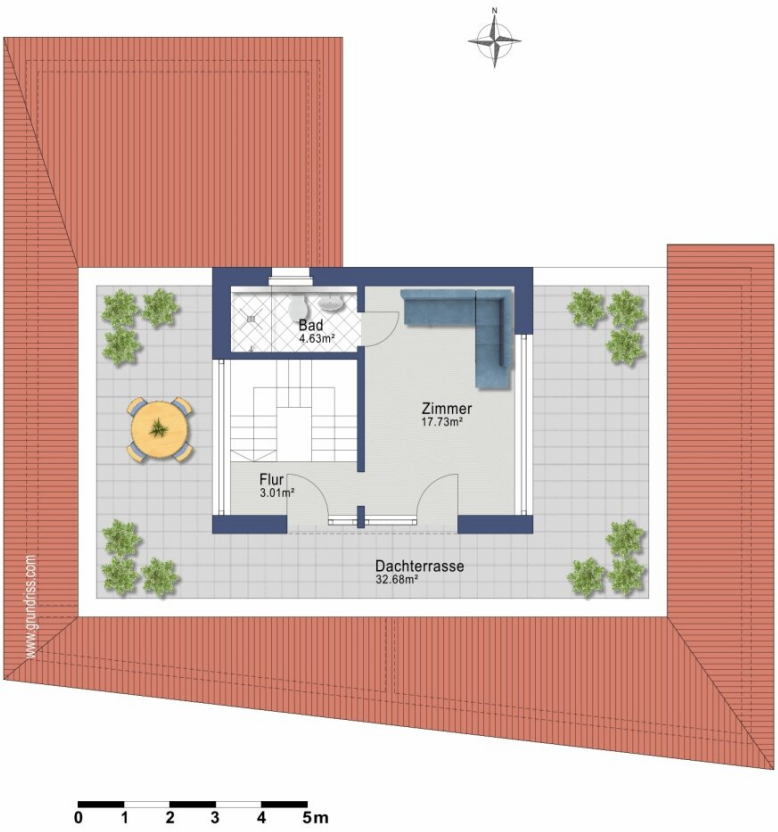


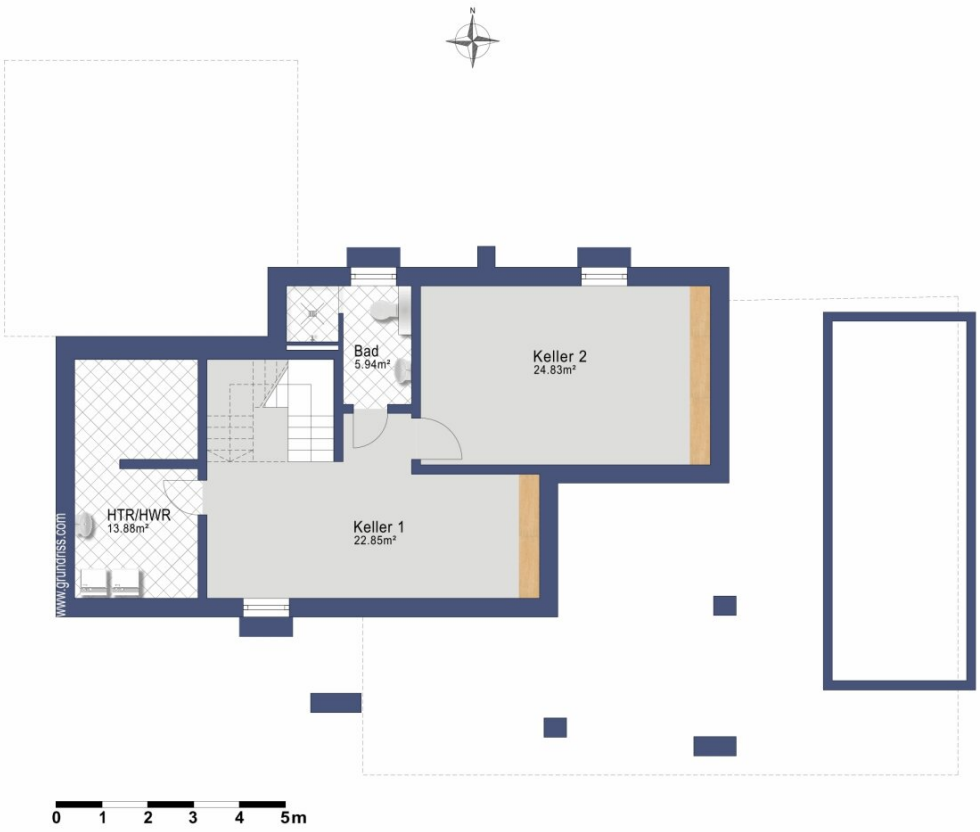



N
Garage
34.89m²
Gard
3.73m²
WC
2.17m²
Vorraum
8.47m²
Küche/Essen/Wohnen
57.40m²
Terrasse
70.26m²
www.grundriss.com
0 1 2 3 4 5m


N
Bad
5.98m²
Bad
6.43m²
Zimmer
15.90m²
Schlafzimmer
18.60m²
Flur/Galerie
13.47m²
Zimmer
15.97m²
www.grundriss.com


0 1 2 3 4 5m


N
Bad
4.63m²
Zimmer
17.73m²
Flur
3.01m²
Dachterrasse
32.68m²
www.grundriss.com
0 1 2 3 4 5m


N
Bad
5.94m²
Keller 2
24.83m²
HTR/HWR
13.88m²
Keller 1
22.85m²
www.grundriss.com
0 1 2 3 4 5m

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen **zwei exklusive, schlüsselfertige Villen in hochwertiger Holzbauweise** in einer der begehrtesten Wohnlagen von **Brunn am Gebirge – am idyllischen Brunnerberg**, eingebettet in eine traumhafte Umgebung aus Weingärten und Grünflächen.

Die beiden Villen werden jeweils auf **separaten Grundstücken mit ca. 802 m² lt. Grundbuch** errichtet. Die Grundstücke liegen direkt nebeneinander und bieten damit auch die Möglichkeit eines gemeinsamen Erwerbs beider Einheiten – ideal für Familien, Freunde oder als Generationenprojekt. Ebenfalls wäre es auch möglich beide Grundstücke mit einer **Gesamtfläche von ca. 1.604 m²** zusammenzulegen und nur eine Villa zu errichten.

Die architektonisch ansprechend geplanten Villen überzeugen durch **moderne, nachhaltige Holzbauweise**, hochwertige Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept. Nach Fertigstellung genießen Sie von den Liegenschaften aus einen **beeindruckenden Fernblick bis nach Wien**.

Der **Kaufpreis pro Villa beträgt € 1.990.000,- schlüsselfertig**.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine **exklusive Villa in einer der besten Wohnlagen im Süden Wiens** zu erwerben – als stilvoller Lebensmittelpunkt oder wertstabile Investition in außergewöhnlicher Lage.

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

Lage

Die Villen befinden sich in **sonniger Höhenlage im bevorzugten Wohngebiet von Brunn am Gebirge am Brunnerberg** – einer der gefragtesten Wohngegenden im südlichen Wiener Umland.

Weitblick & Natur

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Grünflächen, Weingärten und sanft geneigten Hängen, die ein besonders hochwertiges Wohngefühl vermitteln. Die erhöhte Lage sorgt für **freie Panoramaaussichten – insbesondere mit Blick Richtung Wien –** und unterstreicht den exklusiven Charakter dieses Projekts.

Optimale Erreichbarkeit & Infrastruktur

- **Rasche Anbindung:** Auffahrt A21 (Außenringautobahn) in wenigen Fahrminuten – schnelle Verbindung nach Wien, Mödling und in den Süden Wiens
- **Öffentlicher Verkehr:** Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, S-Bahn-Station Mödling rasch erreichbar
- **Nahversorgung:** Bäckerei, Supermarkt und weitere Einkaufsmöglichkeiten in ca. 5 Minuten erreichbar
- **Familienfreundliche Infrastruktur:** Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken im Umkreis von ca. 5–10 Minuten

Freizeit & Erholung

- Spazier- und Laufwege direkt vor der Haustüre
- Nähe zum **Wienerwald**, zum **Golfclub Brunn am Gebirge** sowie zur **Perchtoldsdorfer Heide**
- **Kultur- und Freizeitangebote Wiens** in ca. 20–25 Minuten mit dem Auto oder bequem öffentlich 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