

**Erstbezug mit großem Balkon Nahe der Wiener  
Stadtgrenze (Brunn am Gebirge)**



**Objektnummer: 1785/48**

**Eine Immobilie von Alura Real Estate Consulting**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kellerberggasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,73 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	399.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Benedikt Perthold**

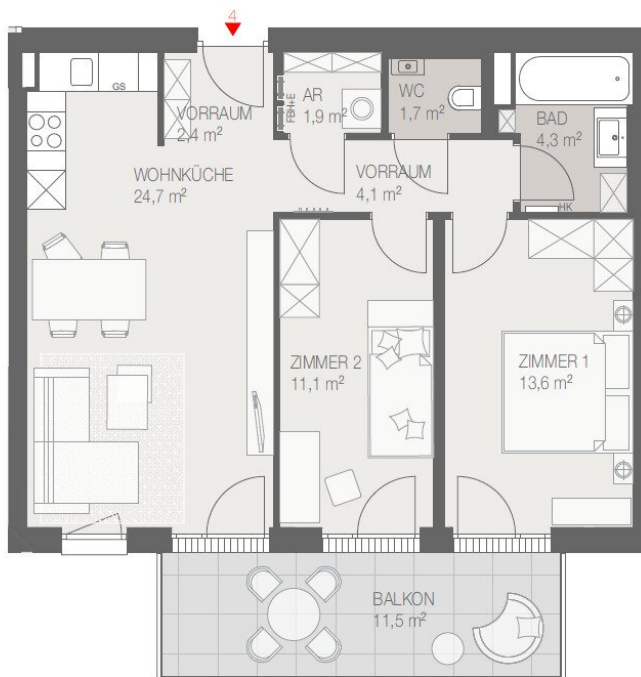
Alura Real Estate Consulting  
Prehausergasse 11  
1130 Wien

T +43 664 4000 555

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

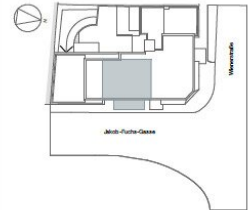






# JAKOB-FUCHS GASSE N°2

2345 Brunn am Gebirge



## Top 4 1. Obergeschoss

WOHNFLÄCHE 63,73 m²  
BALKON 11,53 m²



Änderungen infolge Baufeldänderungen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Bauteile und bautechnische Details sind nicht verbindlich.  
Die Zeichnung stellt nur eine grobe Orientierung dar. Die Lage, Ausdehnung und Größe der Flächen sind nicht maßstabsgerecht und dienen nur der Orientierung.  
Flächen ca. 200m, in Höhenlinien bzw. Höhenbereichen abgelesen nach techn. Regeln.  
Planstand 11.08.2011

Jakobfuchsgasse 2 GmbH



ein Produkt der H+Partner Immobilien - Beteiligungs GmbH

# Objektbeschreibung

## Jakob-Fuchs-Gasse 2, 2345 Brunn am Gebirge

### Das Projekt

Der moderne Neubau umfasst 8 hochwertig ausgestattete Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen. Die Architektur ist zeitgemäß gestaltet und verbindet klare Linien mit praktischen Grundrissen. Ein besonderes Augenmerk wurde auf Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima gelegt. Die Wärmepumpenanlage sorgt für niedrige Betriebskosten und bietet sowohl Heiz- als auch Kühlfunktion. Die Wohnungen erstrecken sich über drei Etagen, sind hell, gut geschnitten und barrierefrei über einen Lift erreichbar.

Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder private Gärten bieten zusätzlichen Lebensraum im Freien. Einlagerungsräume im Kellergeschoss sowie ein Platz für Kinderwagen und Fahrräder befinden sich im Erdgeschoss.

Die Übergabe der Wohnungen erfolgt voraussichtlich im Frühjahr 2026.

### Ausstattung

Für die Umsetzung dieses Projekts wurden ausschließlich hochwertige Materialien ausgewählt. Die massive Bauweise mit moderner Vollwärmeschutzfassade erfüllt höchste Anforderungen an Energieeffizienz und Schallschutz.

Die 3-fach-verglasten Kunststoff-Alu-Fenster tragen zu einem ruhigen Wohngefühl bei und bieten gleichzeitig hervorragende Wärmedämmung. In der Tiefgarage stehen 16 PKW-Abstellplätze zur Verfügung, darunter 6 Duplexparkrampen. Für jede Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil vorgesehen.

- Eichenparkett von Weitzer
- Fußbodenheizung und -kühlung
- Armaturen von Laufen/Geberit

- 3-fach verglaste Fenster

## Umgebung & Nahversorgung

Alle Wege des täglichen Lebens sind bequem erreichbar: Supermärkte, Apotheken, Banken, Gastronomie, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die nahe gelegene **SCS Vösendorf** bietet mit über 300 Shops ein umfangreiches Einkaufs- und Freizeitangebot.

## Details Top 4

**Etage:** 1. Obergeschoss

**Zimmer:** 3

**Wohnfläche:** ca. 63,73 m<sup>2</sup>

**Balkon:** ca. 11,53 m<sup>2</sup>

Stellplätze in der Hauseigenen Tiefgarage können für 25.000,00€ (Einzelparker) bzw. 35.000,00€ (2 Stellplätze / Duplexparkrampe) erworben werden.

## weitere verfügbare Einheiten in dem Objekt:

**Top 1 - 399.900,00€**

**Etage:** Erdgeschoss

**Zimmer:** 3

**Wohnfläche:** ca. 72,52 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** ca. 7,49 m<sup>2</sup> **Garten:** 5,02 m<sup>2</sup>

**Top 2 - 449.900,00€**

**Etage:** Erdgeschoss

**Zimmer:** 4

**Wohnfläche:** ca. 79,47 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** ca. 9,56 m<sup>2</sup> **Garten:** 16,21 m<sup>2</sup>

**Top 3 - 549.900,00€**

**Etage:** 1. Obergeschoss

**Zimmer:** 4

**Wohnfläche:** ca. 87,55 m<sup>2</sup>

**Balkon:** ca. 9,19 m<sup>2</sup>

**Top 5 - 469.900 €**

**Etage:** 1. Obergeschoss

**Zimmer:** 3

**Wohnfläche:** ca. 76,97 m<sup>2</sup>

**Balkon:** ca. 10,43 m<sup>2</sup>

**Top 6 - 559.900 €**

**Etage:** 1. Obergeschoss + Dachgeschoss

**Zimmer:** 4

**Wohnfläche:** ca. 79,56 m<sup>2</sup>

**Balkon/Terrasse:** ca. 30,83 m<sup>2</sup>

**Top 7 - 699.900,00 €**

**Etage:** Dachgeschoss

**Zimmer:** 4

**Wohnfläche:** ca. 89,15 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** ca. 68,53 m<sup>2</sup>

**Top 8 - 599.900,00 €**

**Etage:** Dachgeschoss

**Zimmer:** 4

**Wohnfläche:** ca. 82,70 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** ca. 34,69 m<sup>2</sup>

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

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 <750m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.000m

Höhere Schule <5.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**



Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <3.250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap