

**Einfamilienhaus mit Terrasse, Gartenidylle & herrlichem  
Dachblick | ZELLMANN IMMOBILIEN**



ZELLMANN  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 24353**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	174,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.

Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00  
H +43 699 15 15 22 00

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



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN





ZELLMANN  
IMMOBILIEN





ZELLMANN  
IMMOBILIEN

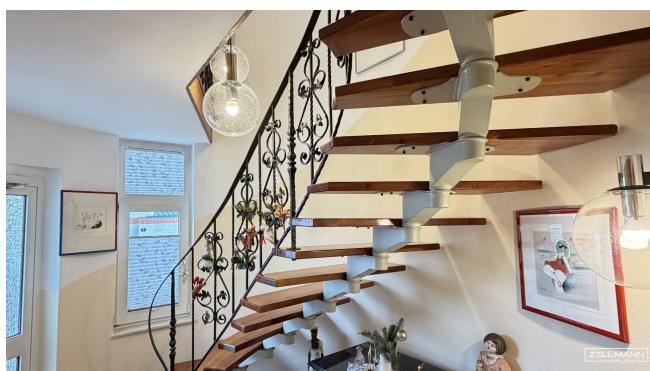


ZELLMANN  
IMMOBILIEN











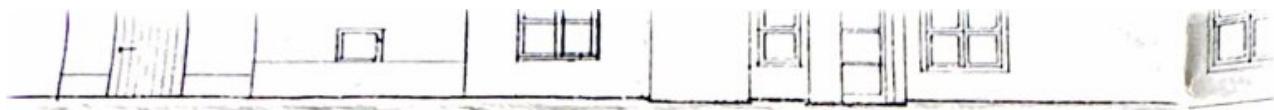
ZELLMANN  
IMMOBILIEN



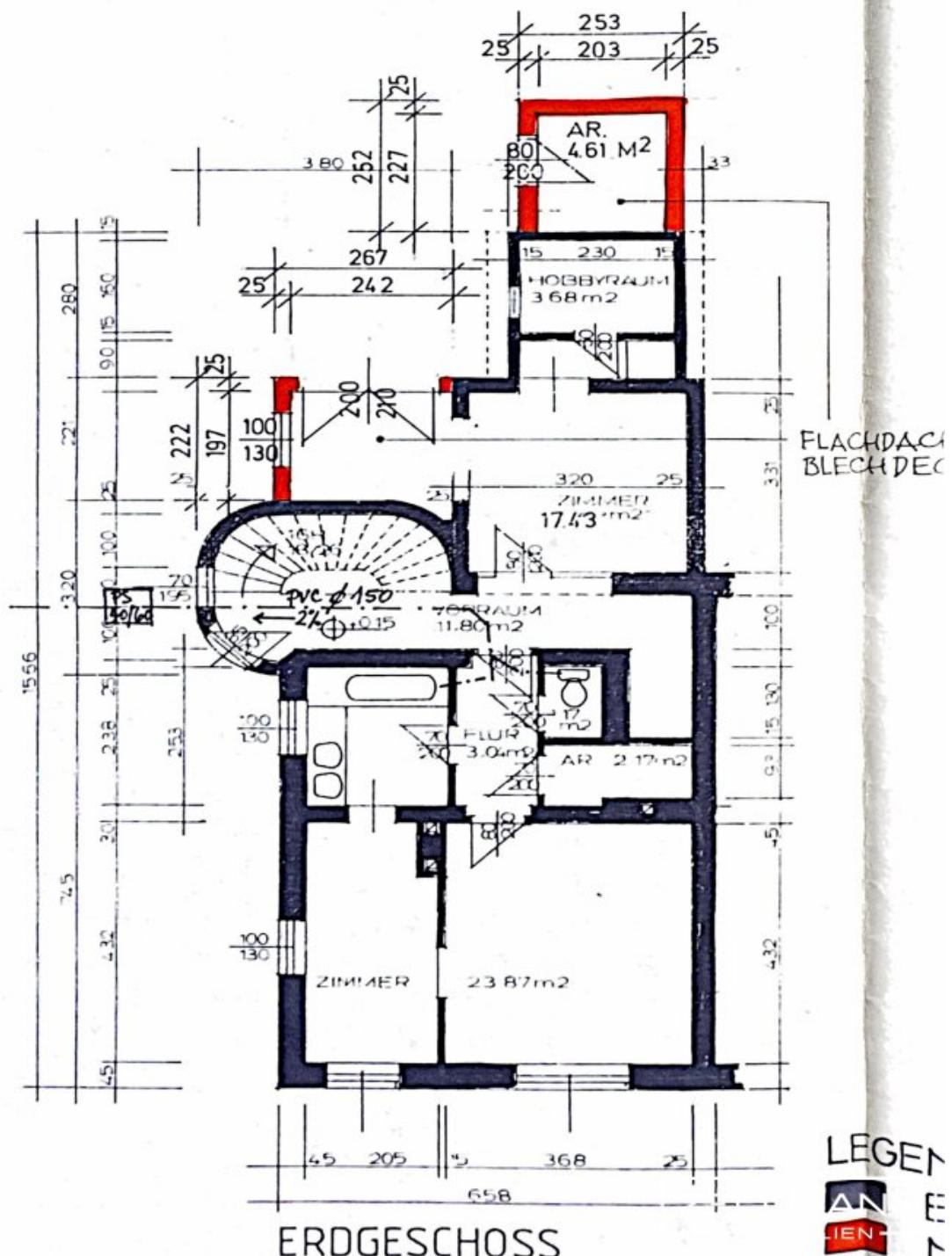
ZELLMANN  
IMMOBILIEN

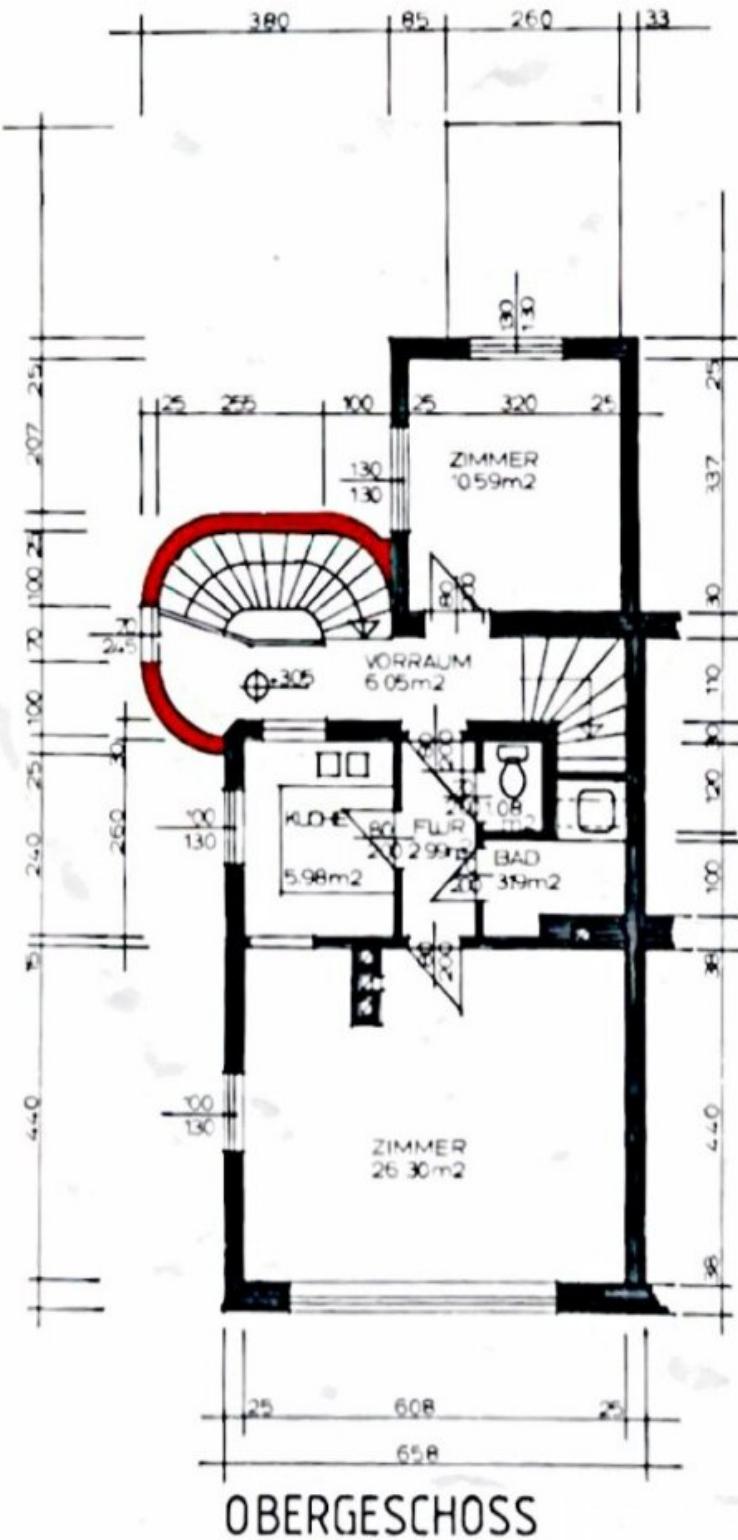


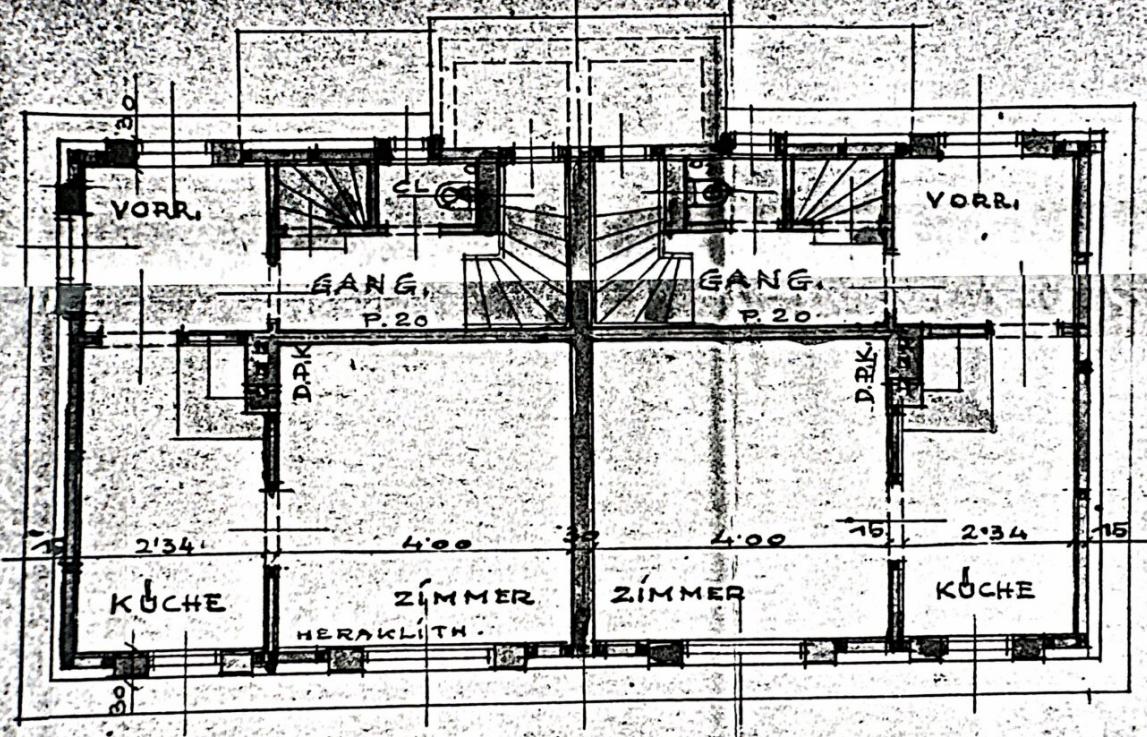
ZELLMANN  
IMMOBILIEN



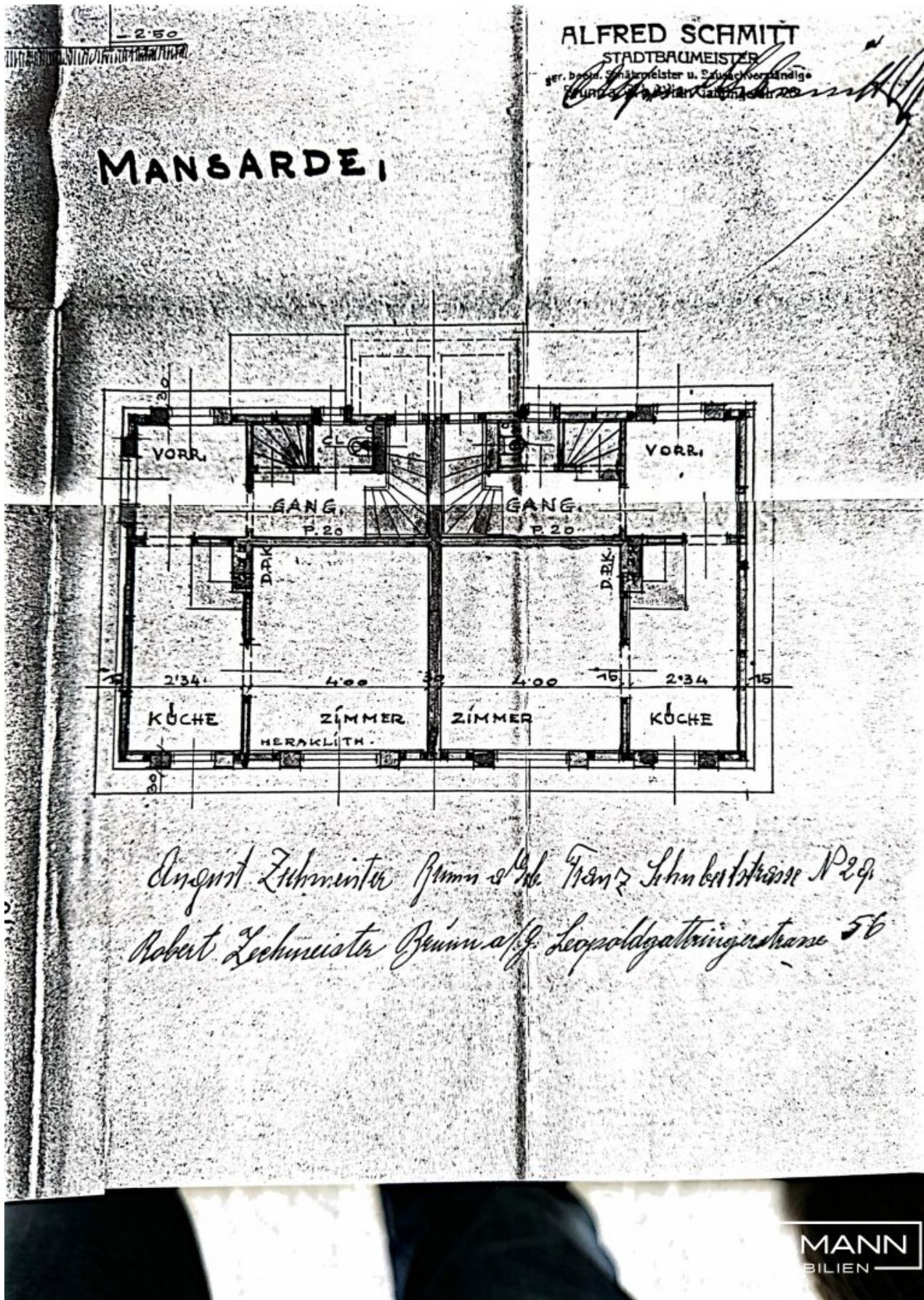
ANSICHT







1. und 2. Stock im Prinzip gleich. Einzelheiten siehe Nr. 2



# Objektbeschreibung

## Ein Zuhause mit Wärme, Stil und Wohlfühlcharakter

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Brunn/Gebirge vereint Ruhe, Wohnqualität und eine besonders angenehme Atmosphäre. Der liebevoll angelegte Garten, die großzügige Terrasse und die harmonische Raumaufteilung verleihen dem Haus eine Anmutung, die man nur selten findet: ein Ort, an dem man sofort ankommt, sich wohlfühlt und gerne bleibt.

Auf ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche (plus ausgebautes Dachgeschoss) und einem Grundstück von rund 302 m<sup>2</sup> stehen Ihnen vielseitige Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsbereiche zur Verfügung. Massivbauweise, ein gepflegter Zustand, eine moderne Brennwertheizung aus dem Jahr 2022 und zahlreiche Extras bilden die Grundlage für ein langlebiges, komfortables Zuhause.

**Verfügbar:** ab Mitte September 2026

## Garten & Terrasse – Ein außergewöhnlich schönes Refugium im Grünen

Der Außenbereich zählt zweifellos zu den größten Highlights dieser Immobilie. Der **wunderschön gestaltete Garten** präsentiert sich als grüne Ruheoase, die mit ihrer stimmigen Bepflanzung, gepflegten Flächen und liebevollen Details ein Gefühl der Entschleunigung vermittelt. Hier entsteht ein atmosphärischer Rückzugsort, der den Alltag angenehm ausblendet und Raum für Entspannung schafft.

Besonders beeindruckend ist die **sehr große, teilweise überdachte Terrasse**, die den Wohnraum stilvoll nach draußen erweitert. Sie bietet sowohl sonnige als auch geschützte Bereiche und schafft somit ideale Voraussetzungen für Frühstück an der frischen Luft, sommerliche Dinnerabende, ruhige Nachmittage oder gesellige Grillrunden.

Der fließende Übergang zwischen Innen- und Außenbereich verleiht dem Haus eine natürliche Offenheit und macht Terrasse und Garten zu einem echten Lieblingsplatz — zu jeder Jahreszeit.

## Aktuelle Raumaufteilung – durchdacht, vielseitig & einladend

### Erdgeschoss – Komfortables Wohnen auf einer Ebene

Das Erdgeschoss bildet den Hauptwohnbereich und überzeugt durch Struktur, Großzügigkeit und eine angenehme Mischung aus Rückzug und Offenheit:

- **Vorraum** – ein einladender Empfangsbereich mit guter Übersicht

- **Schlafzimmer** – ruhig gelegen, ideal als Hauptschlafraum
- **Schrankraum** – perfekt als begehbarer Garderobe **oder Kinderzimmer**
- **Separate Toilette** – praktisch positioniert
- **Badezimmer mit Dusche** – modern, hell und funktional
- **Küche** – klassisch, gut ausgestattet und mit schönen Arbeitsflächen
- **Wohnzimmer** – großzügig, gemütlich und mit direktem Gartenzugang
- **Sauna** – ein privater Wellnesskomfort für entspannte Stunden
- **Terrassen- und Gartenausgang** – mit fließendem Übergang ins Freie

Diese Ebene vereint Funktionalität und Gemütlichkeit und bietet einen Alltag, der angenehm leicht von der Hand geht.

### **Obergeschoss – Flexible Wohnmöglichkeiten für Familie, Arbeit & Gäste**

Das Obergeschoss ist großzügig geschnitten und eröffnet vielfältige Nutzungsszenarien:

- **Zwei große Zimmer** – ideal als Kinderzimmer, Arbeitsräume, Gästezimmer oder Hobbybereiche
- **Badezimmer mit Badewanne** – der perfekte Ort für entspannte Momente
- **Große, moderne Küche** – eine seltene Besonderheit – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder die Nutzung als zweite Wohneinheit
- **Separate Toilette** – zusätzlicher Komfort

Dank dieser Ausstattung eignet sich das Obergeschoss sowohl als abgeschlossene Etage als auch als flexible Ergänzung zu den Wohnbereichen im Erdgeschoss.

### **Dachgeschoss – Weitblick, Rückzug & viel Stauraum**

Das Dachgeschoss bietet Charme, Licht und außergewöhnliche Möglichkeiten:

- **Dachterrasse** – ein Ort mit besonderem Flair und Weitblick über die Umgebung

- **Wohnzimmer** – ideal als Lounge, Atelier oder private Rückzugsebene
- **Schlafzimmer** – perfekt für Gäste oder als zusätzlicher Schlafraum
- **Sehr großer Stauraum** – vielfältig nutzbar und ein echtes Plus im täglichen Leben

Eine Ebene, die Raum für besondere Wohnideen schafft – von Homeoffice bis hin zur entspannten Rückzugsoase.

## Allgemeine Highlights des Hauses

- Grundstücksfläche: ca. 302 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 119 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4–5 je nach Nutzung
- Zwei Bäder (Dusche & Wanne), zwei Toiletten
- Moderne Gas-Brennwertheizung (2022)
- Alarmanlage, Sauna, großer Stauraum
- Massive Ziegelbauweise, gepflegter Zustand
- Überdachte Terrasse & sehr gepflegter Garten
- Südterrasse und Dachterrasse
- Vollerschlossen, absolute Ruhelage

## Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben

ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer nach Aufklärung und Aufforderung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Für die tatsächliche Energieeffizienz wird keinerlei Gewähr übernommen. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Sie sollen die Immobilie in Ruhe auf sich wirken lassen – ohne Zeitdruck oder Verpflichtung.

Nach Vertragsabschluss übernehmen wir sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Auch danach bleiben wir Ihr verlässlicher Ansprechpartner.

Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – vor, während und nach dem Vertragsabschluss.

## **Vertrauen. Service. Qualität.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **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 <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap