

**Attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in zentraler Lage von Brunn am Gebirge – saniert, klimatisiert & im Herzen von Brunn**



**Objektnummer: 2153/74**

**Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 61,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,62
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,38 €
<b>Heizkosten:</b>	85,88 €
<b>USt.:</b>	29,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Berger**

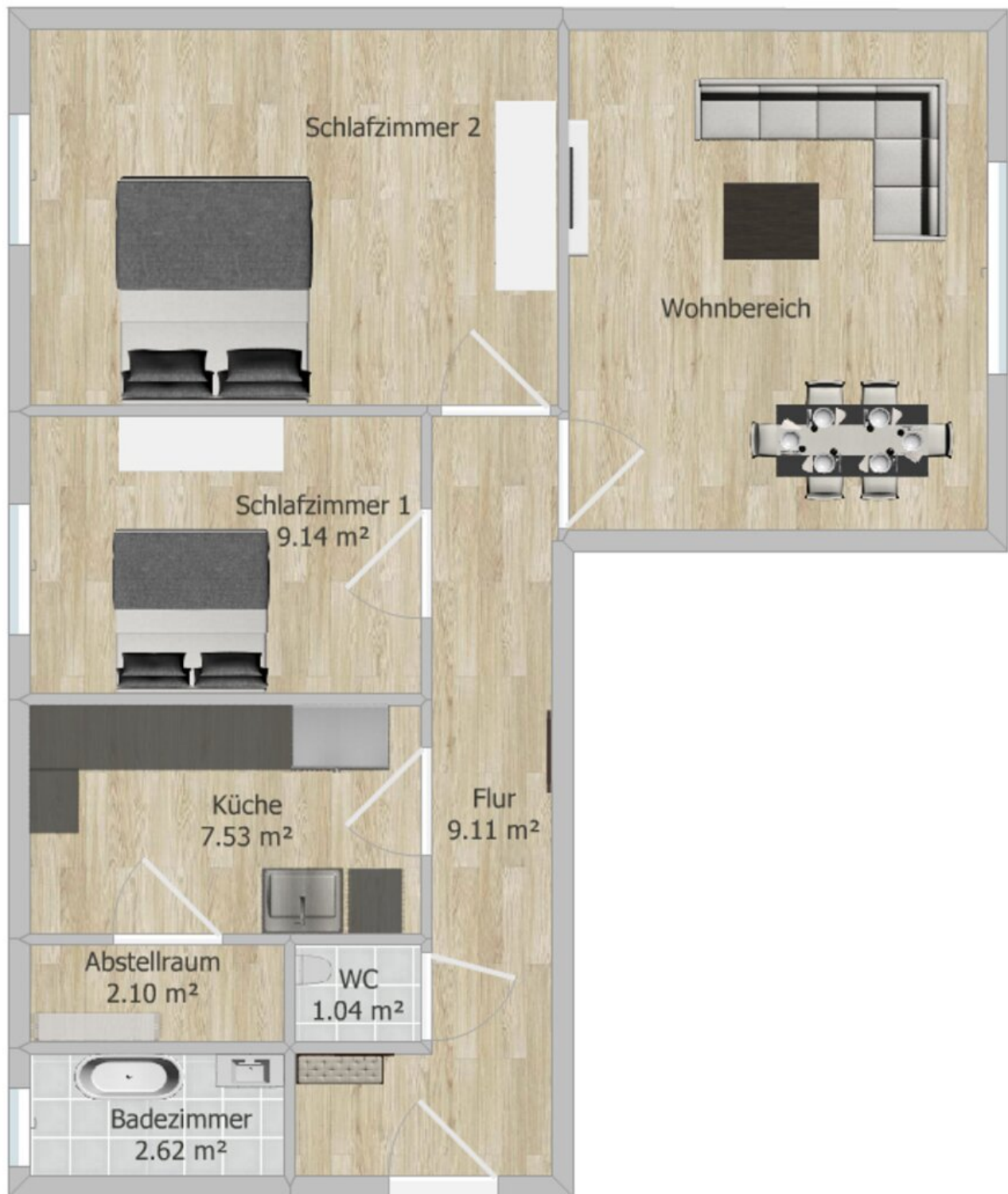
MWP Asset Management GmbH  
Walfischgasse 14











## Objektbeschreibung

Inmitten des Ortszentrums von Brunn am Gebirge eröffnet sich diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit rund 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ein Zuhause, das urbanen Komfort mit wohnlicher Ruhe verbindet.

Die Wohnung liegt im obersten Geschoss eines gepflegten Wohnhauses und wurde umfassend sowie hochwertig saniert. Eichenparkett, eine voll ausgestattete Küche mit separatem Abstellraum/Speis sowie eine Klimaanlage sorgen für ein zeitgemäßes Wohngefühl.

Die Räume sind zentral begehbar und angenehm proportioniert – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Aktuell wird die Einheit erfolgreich kurzzeitig vermietet. Eine nahtlose Fortführung dieses Konzepts ist möglich und bietet eine attraktive Investmentperspektive. Der Kaufpreis versteht sich inklusive Möblierung, sodass die Wohnung sofort genutzt oder vermietet werden kann. Selbstverständlich ist auch eine leere Übergabe auf Wunsch realisierbar.

Das Haus verfügt über keinen Lift, was zu geringeren laufenden Betriebskosten beiträgt.

### **Auf einen Blick**

- ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3x optimal geschnittene Zimmer
  - Dachgeschoss
- zentral begehbarer Grundriss
  - hochwertig saniert
  - klimatisiert
- Eichenparkettboden
- voll ausgestattete Küche mit Speis
  - Gasheizung

- zentrale Lage in Brunn am Gebirge

- ideal für Eigennutzer oder Anleger

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in absoluter Bestlage im Ortskern von Brunn am Gebirge. Nahversorger, Gastronomie, Schulen, Ärzte, Bank, Post und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen sprichwörtlich vor der Haustür.

Der Bahnhof Brunn–Maria Enzersdorf ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung nach Wien, Mödling und in die Region. Mit dem Auto gelangen Sie rasch zur A2, A23 (Südosttangente) sowie zur S1 – ein klarer Standortvorteil für Pendler und Investoren.

Trotz der zentralen Lage überzeugt die Wohnung durch ihre ruhige Ausrichtung und den angenehmen Wohncharakter.

## **Interesse geweckt?**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Thomas Berger** unter **0676 / 963 55 85** sowie **tberger@mwp-am.com** zur Verfügung.

**Ein ausführliches Exposé mit sämtlichen Unterlagen erhalten Sie gerne auf Anfrage.**

*Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers sowie von Behörden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.*

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 <500m



Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **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 <3.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap