

**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

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

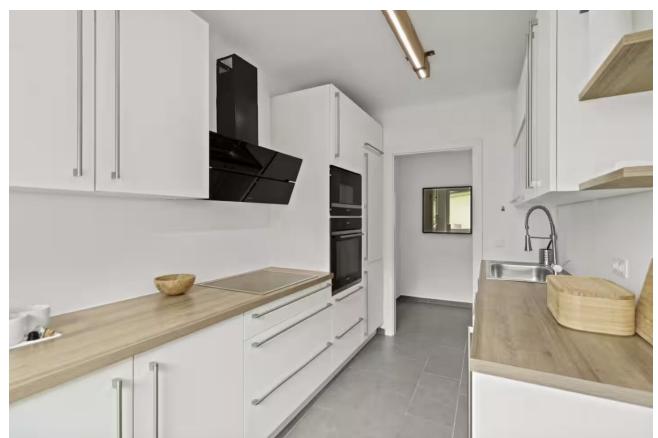
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Berger

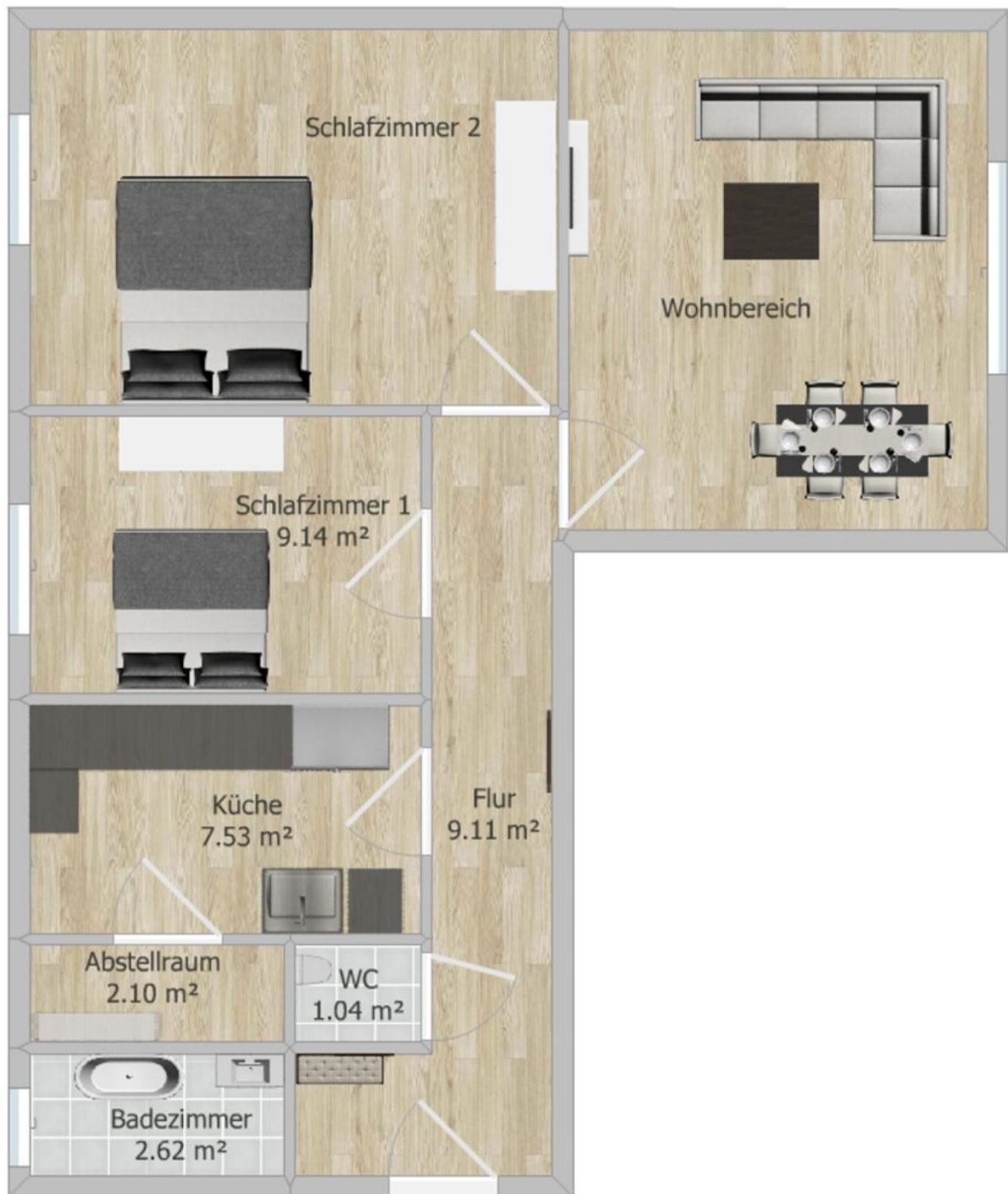
MWP Asset Management GmbH
Walfischgasse 14







SYMBOLBILD



Objektbeschreibung

Inmitten des Ortszentrums von Brunn am Gebirge eröffnet sich diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit rund 77 m² 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 m² 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