

## **Einfamilienhaus mit extra Atelier**



Atelier und Wohnhaus

**Objektnummer: 2147/19**

**Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	235,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 216,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 3,95
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



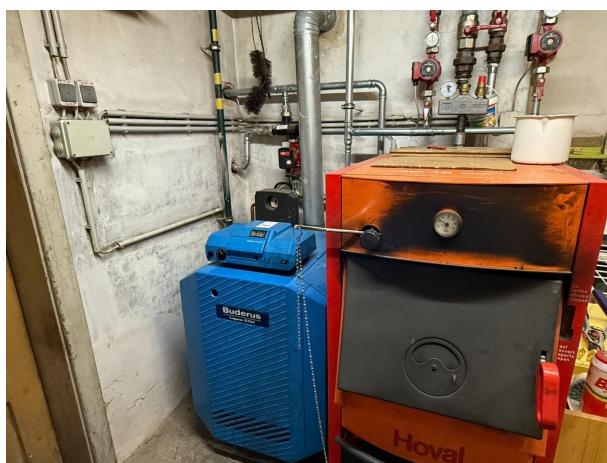
**Martina Willmann**

Martina Willmann Immobilien  
Volksheimgasse 9  
2351 Wiener Neudorf

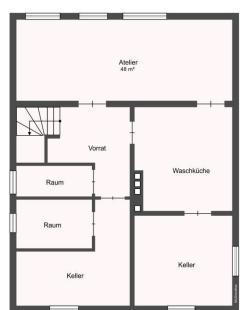
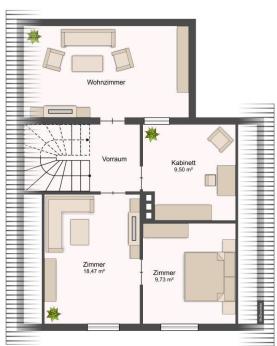
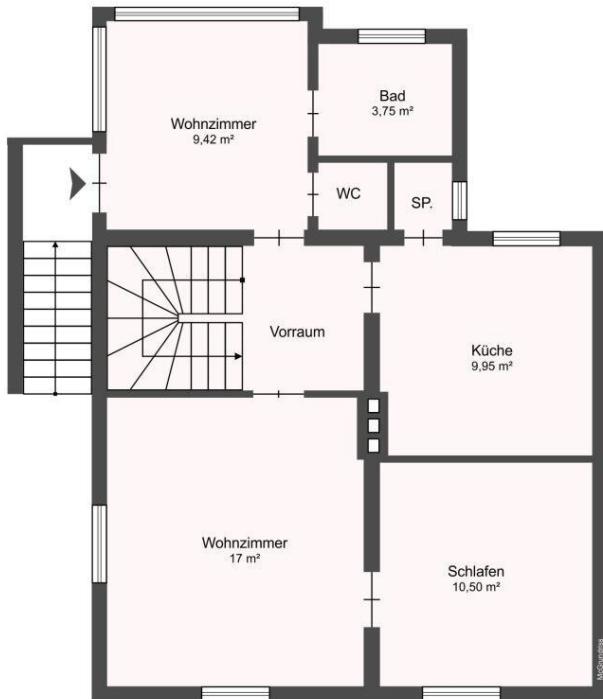
H +43 676 7277757











# Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten & zusätzliches Atelier / Büro

Zum Verkauf steht ein Ziegelmassiv- Einfamilienhaus, das aktuell in zwei Wohneinheiten unterteilt ist. Mit geringem Aufwand kann das Gebäude jedoch problemlos wieder zu einem großzügigen Einfamilienhaus zusammengeführt werden – perfekt für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.

Auf dem Grundstück mit rund 594 m<sup>2</sup> befindet sich ein Wohnhaus mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche, voll unterkellert, zusätzlich ein Atelier bzw. Geschäftsfläche mit ca. 48 m<sup>2</sup>, diese Geschäftsfläche hat einen extra Zugang vom Garten und ist somit komplett getrennt vom Wohnhaus, man kann, aber wenn man möchte, direkt ins Wohnhaus gehen. Es ist beheizt, verfügt über ein eigenes WC und hat große Fenster in den Garten und ist somit sehr hell. Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig. Hobbyraum, Büro, kleines Gewerbe oder Home-Office, Lager, etc.

Das Haus bietet die ideale Grundlage und mit etwas Liebe und handwerklichem Geschick kann es wieder im neuen Glanz erstrahlen. Derzeit wird es mit einer Gasheizung und einem Feststoffbrennner (Stückholz) mit Pufferspeicher beheizt.

Eckdaten zum Haus:

Ziegelmassivhaus

ca. 10 cm Dämmung der Fassade

Kunststofffenster 2 – Fach verglast

der Kamin wurde 2021 neu geschliffen

Dachboden wurde gedämmt

Stückholzkessel mit Pufferspeicher und Gasterme (Buderus)

Größtenteils Laminatböden

Beide Eingangstüren wurden erneuert

Keller mit Fenster

Grundstück:

Es können 180 m<sup>2</sup> verbaut werden

Bauklasse I, II,

Bauland Wohnen, 2 Wohneinheiten, für jede Wohneinheit müssen 2 Stellplätze errichtet werden.

Brunnen für die Bewässerung vorhanden

Der großzügige Garten ist Ost- Süd seitig ausgerichtet

Lage & Infrastruktur:

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung – sowohl öffentlich als auch mit dem Auto:

- Regionalbuslinien direkt vor der Haustüre 207, 268, 269 und 270
- Mit dem Auto ist man in wenigen Minuten auf der A2, A21 sowie auf der Südosttangente Richtung Wien.
- Das SCS-Shopping-Center ist in nur ca. 5 Minuten mit dem Auto entfernt und bietet ein umfassendes Einkaufs- und Freizeitangebot.
- Der beliebte Freizeitpark Brunn am Gebirge befindet sich etwa 15 Gehminuten vom Haus entfernt.

Eine ideale Kombination aus guter Erreichbarkeit, Nähe zu Naherholungsflächen sowie umfangreicher Infrastruktur.

Bitte berücksichtigen Sie, dass ich nur Anfragen mit vollständigen Angaben von Name, Adresse, Telefonnummer und E- Mailadresse beantworten kann.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap