

**Wohnen mit Freiraum: Helle Wohnung mit Loggia und  
Grünblick in Brunn am Gebirge | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25321**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 61,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,53
<b>Gesamtmiete</b>	1.422,08 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.401,89 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	201,89 €
<b>USt.:</b>	20,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**













0 1 5m



# Objektbeschreibung

## **Großzügige, lichtdurchflutete Wohnung mit Loggia und Grünblick in Brunn am Gebirge**

In ruhiger und angenehmer Wohnlage von Brunn am Gebirge gelangt diese gepflegte und äußerst großzügige 3–4-Zimmer-Wohnung zur Vermietung. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, viel Tageslicht und ein offenes, freundliches Wohngefühl – ideal für alle, die Wert auf Platz, Helligkeit und eine grüne Umgebung legen.

Bereits das geräumige Vorzimmer bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum und schafft einen angenehmen ersten Eindruck. Von hier aus sind alle Räume gut und zentral begehbar. Zwei Schlafzimmer stehen zur Verfügung, die sich sowohl als klassische Schlafräume als auch als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Besonders praktisch ist, dass eines der Schlafzimmer über einen begehbaren Schrank verfügt, der zusätzlichen Stauraum schafft und für Ordnung sorgt.

Das große Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Durch die großzügigen Fensterflächen wirkt dieser Raum besonders hell und einladend. Der direkte Zugang zur Loggia erweitert den Wohnraum nach außen und ermöglicht einen schönen Blick ins Grüne – ein idealer Platz für entspannte Stunden im Freien, sei es morgens beim Kaffee oder abends zum Abschalten.

Ein echtes Highlight der Wohnung ist die großzügig geschnittene Küche. Sie bietet nicht nur viel Arbeitsfläche und Stauraum, sondern vor allem ausreichend Platz für einen großen Esstisch. Damit wird die Küche zum zentralen Treffpunkt des Alltags – perfekt für gemeinsames Kochen, Essen und gesellige Abende.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC sowie ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide, angenehme Wohnbasis mit viel Gestaltungsspielraum.

Eine Garagenbox sowie ein davorliegender Stellplatz können bei Bedarf zusätzlich angemietet werden und runden das Angebot komfortabel ab.

### **Aufteilung:**

- geräumiges Vorzimmer
- neues Badezimmer mit moderner Dusche
- Toilette



- 2 Schlafzimmer
- 1 Kabinett oder Schrankraum
- schönes & sonniges Wohnzimmer mit Ausgang zur Loggia
- moderne Küche mit reichlich Platz für eine Essgruppe
- Kellerabteil
- Garagenplatz
- 1 Stellplatz
- über 300 m² Gartenfläche zur Mitbenutzung

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

In der Umgebung von Julius Raab-Straße finden sich mehrere **Buslinien**, die direkt zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten führen, darunter Verbindungen Richtung **Mödling und Wien (z. B. Siebenhirten / Liesing)** – oft nur wenige Gehminuten entfernt.

Der **Bahnhof Brunn/Maria Enzersdorf** ist in kurzer Zeit zu Fuß, mit dem Rad oder dem Bus erreichbar und bietet S-Bahn-Anschlüsse, über die man schnell in Richtung **Wien** fahren kann.

Von dort aus besteht z. B. eine **reguläre S-Bahn-Verbindung nach Wien Meidling oder weiter ins Wiener Netz**, was das Pendeln zur Arbeit, zu Freizeitaktivitäten oder ins Stadtzentrum unkompliziert macht.

Die Lage in der Julius Raab-Straße verbindet die Vorzüge eines ruhigen Wohnviertels mit **bequemer Erreichbarkeit nach Wien** sowie einer **guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel**. Damit eignet sich der Standort sowohl für Pendler als auch für alle, die

städtischen Komfort und ländliche Ruhe in Balance schätzen.

### **Conclusio:**

Eine helle und großzügige Wohnung mit viel Platz, gut nutzbaren Zimmern und angenehmem Grünblick – ideal für Paare, Familien oder alle, die großzügiges Wohnen in ruhiger Lage schätzen.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so ersuchen wir Sie in aller Höflichkeit um Ihre Anfrage über dieses Webportal. Wir senden Ihnen dann zeitnah sämtliche Unterlagen zu.

---

### **Interesse geweckt?**

Wir freuen uns über Ihre Anfrage über dieses Webportal. Gerne senden wir Ihnen daraufhin sämtliche Unterlagen und weitere Informationen zur Wohnung zu.

---

### **WICHTIG:**

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**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](#)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <2.500m

### **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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap