

## **GUT GESCHNITTENE 1-ZIMMER-WOHNUNG MIT GROSSER SÜD-LOGGIA**



**Objektnummer: 6352/2556**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 89,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,46
<b>Gesamtmiete</b>	750,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	658,52 €
<b>Kaltmiete</b>	741,68 €
<b>Betriebskosten:</b>	83,16 €
<b>USt.:</b>	8,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### AURELIUM REAL ESTATE GmbH

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 664 4515855

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











# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Brunn am Gebirge – einer **gepflegten und modern ausgestatteten Wohnung**, die durch ihre **sehr durchdachte Raumaufteilung**, helle Atmosphäre und hervorragende Lage überzeugt. Die Wohnung befindet sich in der **3. Etage** eines gepflegten Wohnhauses und eignet sich ideal für **Singles oder Paare**, die komfortables Wohnen schätzen.

## Highlights der Wohnung

- **Großzügige Loggia (ca. 9 m²) mit Südausrichtung** – sonnig, ruhig und ideal zum Entspannen
- **Klimaanlage** für angenehmes Raumklima auch an heißen Sommertagen
- **Moderne, hochwertige Einbauküche** mit zeitgemäßer Ausstattung
- **Wunderschöner Ausblick in Richtung Burg Liechtenstein** – ein echtes Alleinstellungsmerkmal
- **Sehr gut geschnittener Grundriss** mit durchdachter Raumaufteilung
- **Helles, freundliches Wohnambiente**
- **Gepflegtes Wohnhaus mit Lift**

Mit folgendem Link gelangen Sie zu einer **Online-Besichtigung des Objektes**:

<https://storage.justimmo.at/video/1080p/401adZVVGkgdUb7sKYvCkD.mp4>

Der Wohnraum ist **äußerst effizient geschnitten** und bietet dank intelligenter Planung ein angenehmes Wohngefühl. Die **einladende Loggia mit Südausrichtung** lädt dazu ein, den Blick ins Grüne zu genießen – ob beim Frühstück am Morgen oder zum Entspannen nach einem langen Tag.

Ein besonderes Highlight ist die **Klimaanlage**, die auch an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die **moderne Einbauküche** ist hochwertig ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein – ideal für alle, die gerne kochen und Wert auf zeitgemäße Ausstattung legen.

Das Badezimmer überzeugt mit einer **modernen Walk-in-Dusche** und einem klaren, gepflegten Design – ein echter Wohlfühlbereich. Zusätzlich punktet die Wohnung

mit **praktischen Abstellnischen und cleveren Stauraumlösungen**, die für Ordnung und zusätzlichen Komfort sorgen.

Ein **Personenaufzug** erleichtert den Zugang zur Wohnung. Darüber hinaus stehen ein **Fahrradraum** sowie die **Mitbenutzung des Gartens** zur Verfügung – perfekt, um Zeit im Freien zu verbringen und zur Ruhe zu kommen.

Die **Lage in Brunn am Gebirge** bietet eine ausgezeichnete Kombination aus Ruhe und optimaler Anbindung. Öffentliche Verkehrsmittel, der Bahnhof sowie der Autobahnanschluss ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit von Wien und den umliegenden Gemeinden. In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken, Supermärkte, Schulen und Kindergärten – alles für den täglichen Bedarf ist bequem erreichbar.

Diese Wohnung verbindet **modernen Wohnkomfort**, eine **durchdachte Raumgestaltung** und eine **attraktive Lage** – ideal für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen.

Außerdem gibt es in der Wohnhausanlage einen Fahrradabstellraum und Parkplätze mit Warteliste. Im genannten Mietpreis sind die Betriebskosten in Höhe von ca. 90 € bereits enthalten. Hierzu kommen lediglich noch die Strom- und Heizkosten. Die Befristung der Wohnung beträgt 4 Jahre, die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: [+43 664 4515855](tel:+436644515855)

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap