

**„Licht. Ruhe. Weitblick. Dachgeschossqualität in Brunn
am Gebirge“ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25346

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,05 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A+ 15,48 kWh / m² * a
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	195,13 €
USt.:	19,51 €

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 01
H +43 699 15 15 22 01

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





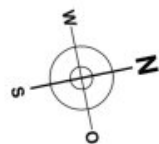


ZELLMANN
IMMOBILIEN

Brunn am Gebirge,

02.07.2014

3 Zimmer mit 75,05 m²



ÜBERSICHT



FLÄCHENÄNDERUNGEN UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN

BAUHERR

PLANVERFASSER

Objektbeschreibung

Brunn am Gebirge | Wohnen mit Weitblick, Komfort und Effizienz

[illegible]

Wohnen über den Dingen – Licht, Ruhe und Aussicht

Diese Dachgeschosswohnung ist mehr als ein Neubauobjekt – sie ist ein Rückzugsort mit Charakter. Hochwertig geplant, technisch durchdacht und architektonisch klar gestaltet, verbindet sie modernes Wohnen mit einem spürbaren Mehr an Lebensqualität. Die erhöhte Lage im Dachgeschoss eröffnet eine **freie, weitläufige Aussicht**, die den Wohnraum optisch vergrößert und zu jeder Tageszeit ein Gefühl von Ruhe und Großzügigkeit vermittelt.

Hier wohnt man hell, luftig und angenehm zurückgezogen – mit dem beruhigenden Gefühl, ganz oben angekommen zu sein.

[illegible]

Lage & Umfeld

Die Wohnung befindet sich in **Brunn am Gebirge**, einer der beliebtesten Wohnlagen im südlichen Wiener Umland. Die Gemeinde steht für hohe Lebensqualität, sehr gute Infrastruktur und eine ideale Verbindung zwischen Stadt und Natur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen sowie öffentliche und individuelle Verkehrsanbindungen sind rasch erreichbar, während das unmittelbare Wohnumfeld ruhig, gepflegt und überschaubar bleibt.

Ein Standort, der sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger langfristig überzeugt.

[illegible]

Die Wohnung – durchdacht, großzügig, lichtdurchflutet

Die Dachgeschosswohnung **Top 6** verfügt über eine **Wohnnutzfläche von rund 75 m²** und überzeugt durch einen klar strukturierten, sehr gut nutzbaren Grundriss.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der **großzügige Wohn-/Essbereich**, der dank seiner offenen Gestaltung und der großen Fensterflächen besonders hell und einladend wirkt. Die erhöhte Lage sorgt für einen offenen Blick ins Freie und unterstreicht das Gefühl von Weite und Freiheit.

Der **Balkon** erweitert den Wohnraum harmonisch nach draußen und wird zum privaten

Parken & Nebenflächen

Ein **Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage** kann **optional angemietet** werden. Die Zufahrt ist komfortabel und wettergeschützt, der Zugang erfolgt bequem über den Lift. Zusätzlich steht ein **Kellerabteil** zur Verfügung, das wertvollen Stauraum für Alltag, Sport? und Freizeitutensilien bietet.

[illegible]

Fazit – Dachgeschosswohnen mit Seltenheitswert

Diese Wohnung überzeugt durch eine Kombination aus freier Aussicht, Dachgeschossruhe, moderner Energieeffizienz, automatischer Wohnraumlüftung und dem Luxus eines Aufzugs direkt in die Wohnung. Eine Immobilie mit Substanz, Qualität und nachhaltigem Wert – ideal für Menschen, die bewusst wohnen und langfristig denken.

[illegible]

Rechtliche Hinweise / Kommunikation

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie den vorliegenden Unterlagen und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

[illegible]

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

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](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.000m

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 <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap