

**JETZT ODER NIE - MAISONNETTEWOHNUNG MIT  
DACHTERRASSE NAHE SÜDSTADT**



**Objektnummer: 6352/2562**

**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>	2007
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €

## 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 der charmanten Gemeinde Brunn am Gebirge, Niederösterreich! Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Mit einer Fläche von ca. 84 m<sup>2</sup> und und großen Außenbereichen bietet diese Immobilie nicht nur einen Platz zum Wohnen, sondern einen Ort, an dem Sie Ihre Träume verwirklichen können.

### Highlights im Überblick:

- Großzügige Dachterrasse mit zusätzlichem Balkon
- Moderne Einbauküche mit offenem Wohn-/Essbereich
- Hochwertiger Parkettboden & Fußbodenheizung
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- 2 WCs und praktischer Wasch- sowie Abstellraum
- 1 Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zusätzliche erwerbbar

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um **keinen Fixpreis** - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer: [+43 664 4515855](tel:+436644515855)**

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung. Der helle Wohnbereich ist der ideale Ort, um entspannte Stunden mit der Familie oder Freunden zu verbringen. Hier können Sie die Vorzüge des offenen Wohnens genießen, während die angrenzende Einbauküche mit hochwertigen Geräten zum Kochen und Genießen einlädt.

Ein Highlight der Wohnung ist der Zugang zu Ihrem eigenen Balkon und der Terrasse, die Ihnen einen wunderbaren Blick ins Grüne bieten und zum Verweilen im Freien einladen. Genießen Sie die Sonnenstrahlen bei Ihrem Morgenkaffee oder entspannen Sie nach einem langen Tag mit einem Glas Wein unter freiem Himmel.

Die Wohnung verfügt über zwei moderne WCs, ein Bad mit Fenster, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist – hier finden Sie den perfekten Ort für Ihre persönliche Auszeit. Die Verwendung von hochwertigen Materialien wie Fliesen und Parkett sowie die Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima und eine

Wohlfühlatmosfera.

Praktisch ist auch der Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zu Ihrer Wohnfläche erleichtert – ideal für Familien und ältere Menschen.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar: Brunn am Gebirge bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe finden Sie Bushaltestellen, einen Bahnhof und den Autobahnanschluss, der Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen ermöglicht.

Für die täglichen Besorgungen sind Sie hier bestens versorgt. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe, ebenso wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum. So haben Sie alles, was Sie brauchen, direkt vor der Haustür.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihre Traumwohnung in Brunn am Gebirge wartet auf Sie! Ein **Tiefgaragenparkplatz kann optional um € 25.000,- zusätzlich erworben werden** und rundet dieses attraktive Angebot ideal ab. Die dargestellten Fotos wurden teilweise digital aufbereitet (z. B. Entfernung persönlicher Gegenstände), um eine optimale Präsentation der Räumlichkeiten zu gewährleisten.

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap