DG-Wohnung in idyllischer Weinregion | 3 Zimmer, Kamin, Solarenergie und Terrasse mit Fernblick

Wohnbereich mit Kamin

Objektnummer: 7996/236

Eine Immobilie von Warestone Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	1998
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	101,94 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,94 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	481.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

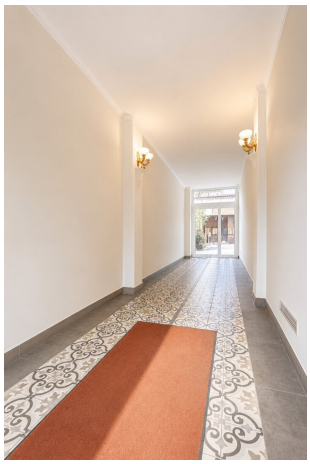
Ihr Ansprechpartner

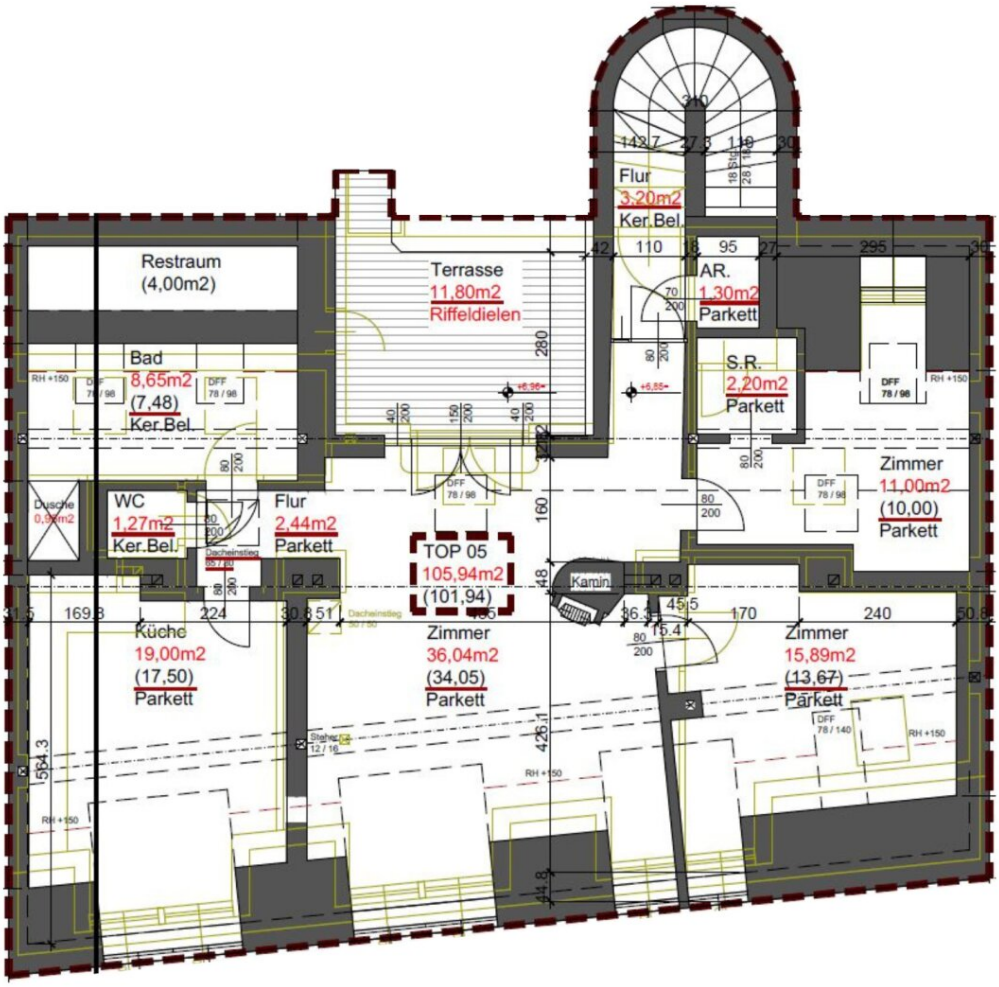
David-Alessandro Wareka

Warestone Immobilien GmbH
Bahnstraße 59
2345 Brunn am Gebirge

H 0664 513 9739

23
Achtung
Betreten
der Baustelle
verboten




Restraum
(4,00m2)
Terrasse
11,80m2
Riffeldielen
Flur
3,20m2
Ker.Bel.
AR.
1,30m2
Parkett
Bad
8,65m2
(7,48)
Ker.Bel.
S.R.
2,20m2
Parkett
Zimmer
11,00m2
(10,00)
Parkett
WC
1,27m2
Ker.Bel.
Flur
2,44m2
Parkett
TOP 05
105,94m2
(101,94)
Kamin
Küche
19,00m2
(17,50)
Parkett
Zimmer
36,04m2
(34,05)
Parkett
Zimmer
15,89m2
(13,67)
Parkett

Objektbeschreibung

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der **Wienerstraße in Brunn am Gebirge**, einer gut erreichbaren und zentralen Lage im südlichen Wiener Umland. Die Umgebung verbindet ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur und schneller Anbindung an die Wiener Innenstadt. Brunn am Gebirge bietet eine hohe Lebensqualität sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Spazierwege, Grünflächen und Naherholungsgebiete befinden sich in der Umgebung und laden zu Bewegung und Entspannung ein.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die **A2 Südautobahn** sowie die Anschlussstellen **Wiener Neudorf und Mödling** erreicht man die Wiener Innenstadt in kurzer Zeit. Auch **Mödling und Baden** sind sowohl mit dem Auto, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar. Auch **öffentlich** ist der Standort gut angebunden – der **Bahnhof Brunn-Maria Enzersdorf** sowie mehrere **Busverbindungen** ermöglichen eine komfortable Verbindung nach Wien und in die umliegende Region.

Die **Nahversorgung** ist ausgezeichnet: Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung. Auch die **Shopping City Süd (SCS)** ist nur wenige Minuten entfernt. Die umliegende **Heurigen- und Weinregion** unterstreicht den besonderen Wohncharakter dieser Lage.

Der Standort eignet sich ideal für alle, die eine gute Infrastruktur und schnelle Wien-Anbindung schätzen und gleichzeitig die Vorteile eines ruhigen Wohnortes genießen möchten – mit der Nähe zu **Mödling, Baden und dem Wienerwald als attraktive Freizeitregion**.

Raumaufteilung & Ausstattung - kompakt und hochwertig

Die rund **102 m² große Dachgeschosswohnung** befindet sich in einem gepflegten Altbau, wobei die Dachgeschossfläche als moderner **Ausbau/Zubau** mit besonderem architektonischen Charakter errichtet wurde. Dadurch verbindet die Wohnung **klassischen Altbauflair** mit zeitgemäßem Wohnkomfort und moderner Technik, einschließlich **Solarenergie**.

Der Zugang zur Wohnung befindet sich im darunterliegenden Geschoss des Stiegenhauses und führt zunächst in den Vorraum, von dem aus der private Stiegenaufgang zur Dachgeschoss-Wohnfläche beginnt. Von dort gelangt man über einen **charaktervollen Stiegenaufgang mit massiven Steinstufen** zur Wohnfläche im Dachgeschoss. Sichtbare Holzträger der Dachkonstruktion und ein Rundbogenfenster verleihen diesem Bereich eine besondere Atmosphäre und unterstreichen den individuellen Charakter der Wohnung. Im Dachgeschoss angekommen befindet sich die Wohnfläche mit einer **großzügigen**

Raumaufteilung.

Das Herzstück der Wohnung bildet das **geräumige Wohnzimmer** mit rund **36 m²**, das viel Platz zum Entspannen und Wohlfühlen bietet. Der **Kamin** sorgt besonders in den Wintermonaten für eine angenehme und gemütliche Atmosphäre. Die **separate Küche** mit rund **19 m²** ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über **zwei weitere Zimmer**, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen lassen. Eines der beiden weiteren Zimmer enthält einen praktisch begehbaren Kleiderschrank.

Das helle **Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster**, ein **separates WC**, sowie ein **Abstellraum** ergänzen die funktionale Raumaufteilung. Ein besonderes Highlight ist die herrliche **Terrasse** mit rund **11,8 m²** und nördlicher Ausrichtung, die einen angenehmen Rückzugsort im Freien schafft.

Die Ausstattung überzeugt mit Parkettböden in den Wohnräumen sowie Fliesen in Küche, Bad und WC. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen eine Klimaanlage sowie Solarmodule, die zur nachhaltigen Energieversorgung beitragen. Die Kombination aus großzügigem Grundriss, Dachgeschosslage und charaktervollen architektonischen Details verleiht dieser Wohnung ein besonderes Wohngefühl.

! Sie benötigen Hilfe bei der Finanzierung?

Sehr gerne unterstützen wir Sie bei Finanzierungsfragen und stellen auf Wunsch den Kontakt zu unseren Finanzierungspartnern her. Unser ausgezeichnetes Netzwerk ermöglicht Ihnen den Zugang zu passenden Finanzierungslösungen.

Rund-um Service für Ihre Immobilie

Sie möchten vor dem Kauf noch Ihre eigene Immobilie verkaufen? Gerne bieten wir Ihnen eine kostenlose Bewertung Ihrer Immobilie an und unterstützen Sie professionell bei der Vermarktung und dem Verkauf – so steht Ihrem Immobilienkauf bald nichts mehr im Weg.

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

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