# ANLEGER AUFGEPASST - JF2 - Exklusive 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit großer Dachterrasse - ohne Dachschrägen - TOP 7



**Objektnummer: 199397088**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Jakob-Fuchs-Gasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2345 Brunn am Gebirge |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 89,15 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 2,20 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 29,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,60 |
| **Kaufpreis:** | 599.909,00 € |

**Infos zu Preis:**

Anlegerpreis zzgl. 20% USt.

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Ing. Dominic Lorenz**


3 HOCHWERTIGE EIGENTUMSWOHNUNGEN
16 GARAGENSTELLPLÄTZE
www.kenzo-construct.at
www.jf2.at
Ihre Sicherheit ist uns LIEB!
LIEB BAU WELZ







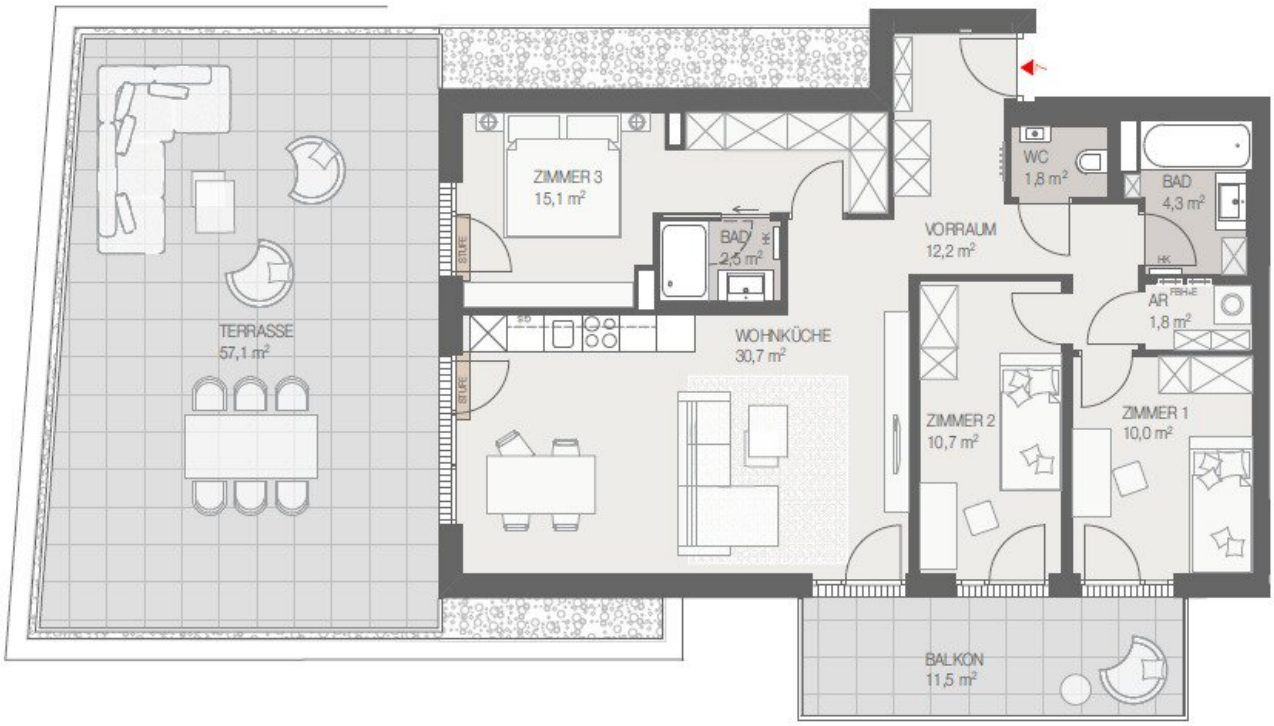











ZIMMER 3
15,1 m²
BAD
2,5 m²
STUFE
TERRASSE
57,1 m²
STUFE
WOHNKÜCHE
30,7 m²
VORRAUM
12,2 m²
WC
1,8 m²
BAD
4,3 m²
HK
FBH-E
AR
1,8 m²
ZIMMER 2
10,7 m²
ZIMMER 1
10,0 m²
BALKON
11,5 m²

# Objektbeschreibung

## AKTION - JETZT SCHNELL SEIN UND STARK REDUZIERTE VORVERKAUFSPREISE VOR FERTIGSTELLUNG SICHERN!

NEUBAUPROJEKT – Jakob-Fuchs-Gasse 2, 2345 Brunn am Gebirge

In zentraler Lage von **Brunn am Gebirge** entstehen derzeit **8 hochwertige Eigentumswohnungen** mit durchdachten Grundrissen und modernster Ausstattung.

- 3–4 Zimmer-Wohnungen von 63-89 m² – alle mit großzügigen Freiflächen wie Terrassen oder Balkonen
- 16 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Nachhaltige Energieversorgung mittels Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung
- Hochwertige Bauweise mit 3-fach verglasten Fenstern
- Geplante Fertigstellung: Herbst 2026
- **kein Baurisiko - der Kaufpreis fließt erst nach Fertigstellung/bei Übergabe!**

### Das Projekt

In **zentraler Lage von Brunn am Gebirge** entsteht ein modernes Neubauprojekt mit insgesamt **nur 8 hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen sowie 16 PKW-Stellplätzen** in der hauseigenen **Tiefgarage.**

Das Projekt überzeugt durch **zeitgemäße Architektur, durchdachte Grundrisse** und eine **nachhaltige Bauweise.** Die **energieeffiziente Wärmepumpenanlage** sorgt für niedrige

Betriebskosten und ermöglicht komfortables **Heizen** im Winter sowie **Kühlen** im Sommer – für ein angenehmes Raumklima das ganze Jahr über.

Die 8 modernen Eigentumswohnungen mit **Wohnflächen von ca. 63 bis 89 m²**, erstrecken sich über **drei Geschoße** und überzeugen mit optimal aufgeteilten Grundrissen, **großen Fensterflächen** und **hochwertiger Ausstattung.** Die Einheiten sind allesamt **barrierefrei mittels Personenaufzug** zugänglich.

Für höchsten Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit sorgen **Klimaanlagenvorbereitungen** in den **Dachgeschoßwohnungen** sowie eine flächendeckende **Fußbodenheizung in allen Wohnungen.** Ein weiteres Highlight bildet die **sparsame Luftwärmepumpe**, welche sowohl zum **Heizen als auch zum Kühlen** eingesetzt werden kann, sowie die **hauseigene Tiefgarage mit 16 PKW-Stellplätzen** und der Möglichkeit **E-Ladestationen** optional installieren zu lassen.

Ergänzt wird das attraktive Wohnangebot durch **großzügige Freiflächen, wie Terrassen, Balkone oder Eigengärten** sowie **Einlagerungsräume im Kellergeschoß.** Ein **Müllraum** sowie eine **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum** befinden sich im Erdgeschoß.

## Ausstattung

Im Zuge der Verwirklichung dieses Projekts wurde bei der Auswahl der Materialien und Baustoffe ein besonderes Augenmerk auf Qualität und Hochwertigkeit gelegt.

Die massive Bauweise mit hochwertigem Vollwärmeschutz erfüllt höchste energetische und bauphysikalische Anforderungen und sorgt für ein angenehmes, nachhaltiges Wohnklima. Die 3-fach-verglasten Kunststoff-Alu-Fenster kombinieren modernes Design mit hervorragendem Schall- und Wärmeschutz und tragen wesentlich zum Wohnkomfort und zur Energieeffizienz des Gebäudes bei.

In der  hauseigenen Tiefgarage wurden insgesamt 16 PKW-Abstellplätze errichtet wovon 6 der Stellplätze als Duplexparkrampen errichtet werden. Des Weiteren befinden sich im

Tiefgeschoß Kellerabteile für jede Wohneinheit.

## Wohn- & Schlafräume

Die Böden der Wohn- und Schlafräume werden mit optisch ansprechenden und hochwertigen Eichenparkett aus dem Hause Weitzer ausgestattet. Die Dachgeschoßwohnungen werden zudem bereits mit einer Vorbereitung für einen nachträglichen Klimaanlageneinbau ausgestattet. Dank sparsamer Luftwärmepumpe können die Wohnungen im Sommer zusätzlich mittels Fußbodenheizung gekühlt werden.

## Sanitärräume

Feinsteinzeug-Fliesen im Format 60 x 30 cm werden auf den Wänden sämtlicher Bäder zargenhoch verlegt. Die Sanitärräume werden allesamt mit ausschließlich hochwertigen Markenprodukten, wie Laufen und Geberit, ausgestattet und laden zum Wohlfühlen ein.

## Luxus & Nachhaltigkeit

Für Behaglichkeit und ein angenehmes Raumklima in den Wohneinheiten sorgt die hochwertige Massivbauweise mit Vollwärmeschutz in Kombination mit einer energieeffizienten Wärmepumpenanlage.

Die 3-fach-verglasten Kunststoff-Alu-Fenster bieten hervorragenden Schall- und Wärmeschutz und sind mit außenliegenden Raffstores bzw. Rolläden im Erdgeschoß ausgestattet – für optimalen Komfort zu jeder Tageszeit.

Nachhaltige Bauweise, moderne Technik und stilvolle Materialien verbinden sich hier zu einem zeitgemäßen Wohnkonzept mit höchstem Qualitätsanspruch.

## Lage

Das Mehrfamilienhaus in der Jakob-Fuchsgasse 2 überzeugt durch seine zentrale Lage von Brunn am Gebirge. Die S-Bahn-Station Brunn am Gebirge ist nur wenige Minuten mit dem Scooter oder dem Fahrrad entfernt und bietet eine rasche Verbindung in Richtung Wien Meidling, Hauptbahnhof und Mödling bzw. Baden und Wr. Neustadt – ideal für Pendler und Stadtliebhaber. Zu Fuß erreichen Sie den ca. 1200m entfernten Bahnhof in ca. 15 Minuten.

Alternativ können Sie den Bus nehmen, welcher nur wenige Schritte entfernt vor dem Haus stehen bleibt.

Mit dem Auto erreichen Sie in nur wenigen Minuten den Autobahnknoten Vösendorf und somit die A2, A21 und A23. Dadurch sind sowohl das Wiener Stadtzentrum als auch das Umland schnell und bequem erreichbar.

Für Naturverbundene und Familien bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: der Wienerwald, das Naturparadies Perchtoldsdorfer Heide und mehrere Naherholungsgebiete laden zum Spazieren, Radfahren und Entspannen ein.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Apotheken, Banken, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe – alles, was Sie für den Alltag benötigen, liegt praktisch vor der Haustüre. Die SCS Vösendorf mit über 300 Shops und Gastronomiebetrieben ist nur wenige Autominuten entfernt.

**Anmerkung:** Alle gezeigten Visualisierungen sind unverbindliche, symbolische Darstellungen. In der Realisierung des Neubauprojekts kann es aus technischen, baulichen oder gestalterischen Gründen zu Abweichungen kommen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Visualisierungen wird nicht übernommen.

Wenn Sie auf der Suche nach einem **hochwertigen** und **modernen Zuhause** in **zentraler Lage** von Brunn am Gebirge sind, dann laden wir Sie herzlich ein, diese besonderen Wohnungen persönlich kennenzulernen.

Wir stehen Ihnen **jederzeit für ein unverbindliches Gespräch**, weiterführende Informationen sowie **persönliche Besichtigungstermine** zur Verfügung.

Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns darauf, Sie auf dem Weg zu Ihrer neuen Traumimmobilie zu begleiten.

Details Top 7:

Geschoß: 2.OG (= Dachgeschoß)

Anzahl Zimmer: 4

Wohnfläche: ca. 89,15 m²

Dachterrasse: ca. 57,10 m² (ebener Zugang vom Wohnzimmer und dem Masterbedroom)

Balkon: ca. 11,50 m²

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

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <3.250m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <8.250m
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <1.250m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <2.250m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap