Komplett 2026 sanierte Dachgeschosswohnung in Brunn am Gebirge – sofort bezugsfertig



Objektnummer: 8230/207

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	1965
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,20 m²
Nutzfläche:	77,75 m²
Zimmer:	3,50
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 128,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	150,82 €
USt.:	15,08 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jannis Gaffron

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen








PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM


PRADIUM







Objektbeschreibung

1. Zustand und Ausstattung

360° Rundgang - HIER KLICKEN

Diese hochwertig sanierte **3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 74 m² Wohnfläche** vereint modernes Wohngefühl, eine durchdachte Raumaufteilung und eine ausgezeichnete Lage vor den Toren Wiens. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses und präsentiert sich nach der umfassenden Sanierung im Jahr 2026 in einem nahezu neuwertigen Zustand.

Dank der **zentral begehbaren Raumaufteilung** eignet sich die Wohnung hervorragend für eine **junge Familie**, die ausreichend Platz für Wohnen, Arbeiten und Familienleben sucht. Der helle Wohnbereich mit offener Küche bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft eine angenehme Atmosphäre für gemeinsame Stunden.

Die ostseitig ausgerichtete Terrasse bietet einen schönen Platz für das Frühstück in der Morgensonne und erweitert den Wohnraum ins Freie. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein freundliches Wohnambiente.

Highlights der Wohnung

- ca. **74 m² Wohnfläche**
- **3,5 Zimmer**
- **4 m² Terrasse**
- moderne Wohnküche mit offener Gestaltung
- zentral begehbare Räume
- sofort bezugsfertig
- umfassende Generalsanierung im Jahr 2026

- ruhige Wohnlage
- ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf
- attraktiver Kaufpreis von € 298.000,-

Die Wohnung bietet die seltene Möglichkeit, eine vollständig modernisierte Immobilie zu erwerben, ohne selbst Zeit und Geld in Renovierungsarbeiten investieren zu müssen.

2. Zustand und Ausstattung

Im Zuge der umfassenden Sanierung im Jahr 2026 wurde die Wohnung praktisch vollständig erneuert und auf einen modernen Wohnstandard gebracht.

Folgende Arbeiten wurden durchgeführt:

- komplette Erneuerung der Elektroinstallation
- sämtliche Leitungen neu ausgeführt
- neues Badezimmer
- neue Einbauküche
- Sanierung aller Wand- und Oberflächenbereiche
- hochwertig aufgearbeiteter Parkettboden
- Modernisierung der Innenausstattung

Dadurch präsentiert sich die Wohnung heute in einem **hervorragenden Gesamtzustand** und ist ohne weitere Investitionen sofort beziehbar.

Ausstattung im Überblick

- moderne Einbauküche
- Parkett- und Fliesenböden
- Gas-Zentralheizung
- Dusche
- Gäste-WC
- mehrfach verglaste Fenster
- Massivbauweise
- Stadt- und Grünblick
- flexibel nutzbare Raumaufteilung

Die Kombination aus umfassender Sanierung und solider Bauweise macht diese Wohnung besonders attraktiv für Käufer, die Wert auf Qualität und langfristige Werterhaltung legen.

3. Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Leopold-Gattringer-Straße in 2345 Brunn am Gebirge**, einer der beliebtesten Wohnlagen im südlichen Wiener Umland.

Brunn am Gebirge zeichnet sich durch seine hervorragende Infrastruktur, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote aus. Familien profitieren von kurzen Wegen im Alltag und einer hohen Lebensqualität.

Lagevorteile

- ruhige Wohnlage
- familienfreundliches Umfeld
- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- Schulen und Kindergärten rasch erreichbar
- vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten
- gute medizinische Versorgung

Verkehrsanbindung

- schnelle Anbindung an die **A21, A2 und S1**
- wenige Minuten zum Einkaufszentrum **Shopping City Süd (SCS)** Shopping City Süd
- Bahnhof Brunn-Maria Enzersdorf in kurzer Distanz
- regelmäßige Bahnverbindungen Richtung Wien
- Wien-Meidling in rund 15 Minuten erreichbar
- Wiener Innenstadt in etwa 20 bis 30 Minuten erreichbar

Die Lage verbindet die Vorteile eines ruhigen Wohnumfelds mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit Wiens und macht die Wohnung insbesondere für Familien und Berufspendler zu

einer attraktiven Wohnlösung.

4. Rechtliches

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

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 - https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.500m

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