

Komplett 2026 sanierte Dachgeschosswohnung in Brunn am Gebirge – sofort bezugsfertig



 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

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 m ²
Nutzfläche:	77,75 m ²
Zimmer:	3,50
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 128,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	298.000,00 €
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
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



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) - <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