

?Familienparadies in Brunn am Gebirge



Objektnummer: 464

Eine Immobilie von KBM Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	2001
Wohnfläche:	108,75 m ²
Stellplätze:	1
Garten:	78,00 m ²
Keller:	58,09 m ²
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	575.000,00 €
Betriebskosten:	117,55 €
USt.:	16,41 €
Provisionsangabe:	

20.700,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kathi Brandstetter-Mszyca

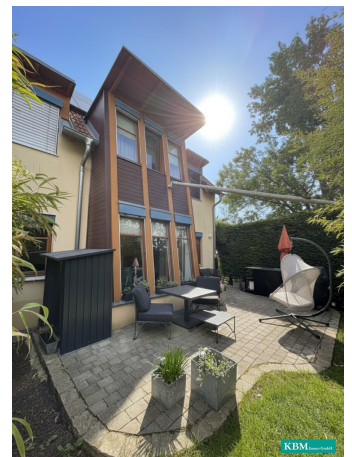
KBM Immo GmbH
Rosenfeldstraße 92
3430 Frauenhofen

H +43 664 54 81 966

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







Objektbeschreibung

In ruhiger und familienfreundlicher Lage von Brunn am Gebirge präsentiert sich dieses gepflegte Eckreihenhaus als ideales Zuhause für Familien und alle, die Wert auf Wohnkomfort, Energieeffizienz und einen schönen Außenbereich legen. Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf mehreren Ebenen, einen beheizten Keller, moderne Haustechnik sowie einen sonnigen Garten mit großzügiger Terrasse und Sonnensegel.

Die Immobilie wurde in den Jahren 2000/2001 errichtet. Laufende Investitionen und Modernisierungen sorgen für einen zeitgemäßen Wohnstandard und niedrige Energiekosten.

Highlights auf einen Blick

- Eckreihenhaus in attraktiver Wohnlage
- Sonniger Garten mit großer Terrasse (ca. 25 m²)
- Sonnensegel für angenehmen Schattenbereich
- Beheizter und verfliefter Keller
- Wohn-Esszimmer mit gemütlichem Schwedenofen
- 3 Schlafzimmer im Obergeschoss
- Klimaanlage im Obergeschoss
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (2023)
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher (2023)
- Außenraffstores auf Ost- und Westseite

- Familienfreundliche Raumaufteilung

Raumaufteilung

Kellergeschoss

Der Keller wurde zusätzlich hochwertig verfliest und mit drei Heizkörpern ausgestattet. Dadurch stehen vielseitig nutzbare, ganzjährig beheizte Räume zur Verfügung – ideal als Hobbyraum, Fitnessbereich, Homeoffice oder Stauraum.

Erdgeschoss

- Vorraum
- Gäste-WC
- Küche
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer
- Schwebenofen für behagliche Wohnatmosphäre
- Direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten

Obergeschoss

- Vorzimmer
- Separates WC
- Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche

- 3 Schlafzimmer

Außenbereich

Der liebevoll gestaltete Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen. Die im Jahr 2017 vergrößerte Terrasse umfasst rund 25 m² und bildet gemeinsam mit dem hochwertigen Sonnensegel den perfekten Ort für gemütliche Stunden im Freien.

Ausstattung/Modernisierung

2017

- Installation einer Gree Multisplit-Klimaanlage mit 3 Innengeräten im Obergeschoss
- Vergrößerung der Terrasse auf ca. 25 m²
- Montage eines Sonnensegels
- Verlegung eines hochwertigen Eichenparketts im Wohnzimmer (gekalkt und geölt, abschleifbar)

2019

- Jalousie im Badezimmer
- Außenraffstores auf der Ostseite

2023

- Installation einer Daikin Luft-Wasser-Wärmepumpe

- 230-Liter-Brauchwasserspeicher (bis 60 °C)
- Heizungsverteilung über Radiatoren auf allen Etagen
- Errichtung einer Photovoltaikanlage mit 10,4 kWp
 - Ostseite: 11 Module
 - Westseite: 14 Module
- Batteriespeicher mit 5,1 kWh Kapazität

Energie & Nachhaltigkeit

Die moderne Kombination aus Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage sorgt für eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung.

PV-Anlage

- Leistung: 10,4 kWp
- Speicher: 5,1 kWh

Erträge 2024

- Jahresertrag: 8.492,5 kWh
- Netzeinspeisung: 3.661 kWh

Eigentümergeinschaft

Die Liegenschaft ist Teil einer Eigentümergeinschaft mit vertraglicher Regelung. Die Gebäudehülle und sämtliche Außenbereiche werden gemeinschaftlich verwaltet. Die Kostenabrechnung erfolgt entsprechend den jeweiligen Eigentumsanteilen.

Fazit

Dieses gepflegte Eckreihenhaus vereint großzügiges Wohnen, moderne Energietechnik und einen attraktiven Außenbereich in begehrter Lage von Brunn am Gebirge. Die Kombination aus Wärmepumpe, Photovoltaikanlage mit Speicher, Klimatisierung und zahlreichen Modernisierungen macht die Immobilie besonders zukunftssicher und wirtschaftlich. Ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort, Nachhaltigkeit und Lebensqualität legen.

Hinweis

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <9.000m
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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap