

Großzügige Traumvilla mit Garten, Sauna und Platz für die ganze Familie ?



Haus

Objektnummer: 2142/21855

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	2006
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	250,00 m ²
Nutzfläche:	305,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	5
Terrassen:	1
Keller:	107,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Betriebskosten:	162,35 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

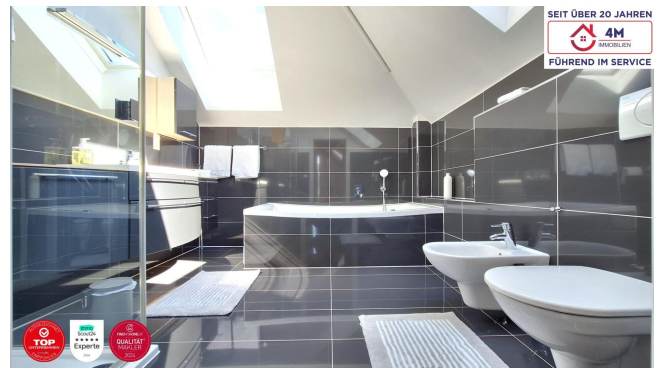
Ihr Ansprechpartner

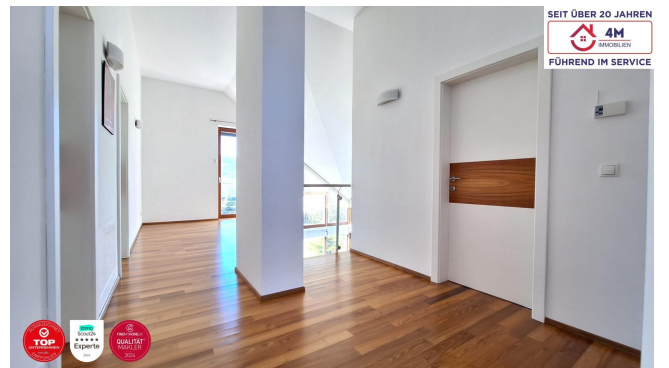


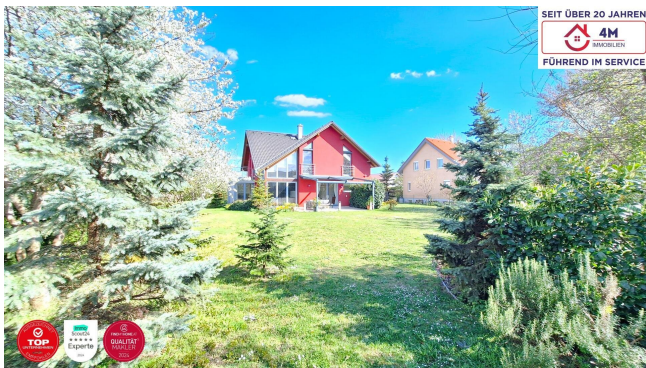
Erich Schuller, BA

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99









Objektbeschreibung

Willkommen in einer Villa, die nicht nur ein Zuhause ist, sondern ein Statement für Stil, Eleganz und Lebensqualität. Diese Residenz vereint moderne Architektur mit zeitloser Ästhetik und schafft damit ein Ambiente, das seinesgleichen sucht.

Die offene Galerie und lichtdurchflutete Räume verleihen dem Haus eine Atmosphäre von Großzügigkeit und Freiheit. Hochwertige Materialien, edle Ausstattung und feinste Details schaffen ein luxuriöses Wohngefühl.

Modernste Haustechnik, darunter eine effiziente Erd-Wärmepumpe und ein durchdachtes Belüftungssystem im gesamten Haus, garantiert höchsten Wohnkomfort, nachhaltige Energienutzung und ein gesundes Raumklima.

Das Souterrain wirkt durch natürlichen Lichteinfall angenehm hell und einladend. Die Genehmigung für einen separaten Eingang ist vorhanden.

Das ca. 1.270 m² große, liebevoll gestaltete Grundstück bietet Ihnen Ihre private Oase – ein Ort der Ruhe, Exklusivität und Inspiration.

Erdgeschoss:

- Großzügiger Wohnbereich (ca. 50 m²) mit Galerie-Blick
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Terrasse mit Zugang in den Garten
- Schlafbereich mit eigenem Bad
- Vorratsraum, Garderobe
- Gäste-WC
- Bad mit Dusche

Obergeschoss:

- Masterbedroom mit Schrankraum und luxuriösem Badezimmer
- 2 weitere Schlaf- oder Arbeitszimmer mit ca. 14 m² großem Balkon
- Badezimmer mit WC und Dusche

Souterrain / Einliegerwohnung mit natürlichem Licht:

- Eigenständiger Wohnbereich mit Wohnküche, Schlafzimmer, Vorratsraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Erholungsbereich mit Sauna (inkl. Infrarot)
- Waschküche mit praktischer Wäscherutsche
- Technikraum (Wärmepumpe, Lüftungsanlage)

- Genehmigung für separaten Zugang

Außenbereich:

- Großzügiger Garten mit diversen Obstbäumen
- Sonnenterrasse mit elektrischen Jalousien
- Poolanschlüsse vorhanden
- Garage für zwei Fahrzeuge (ca. 40 m²) mit direktem Zugang ins Haus

Highlights:

- Erdwärmepumpe – energieeffiziente und nachhaltige Heizlösung
- Hochwertige Markeneinbauküche
- Sauna mit Infrarotfunktion
- Zeitlos-moderner Grundriss mit Galerie
- Beeindruckender Fernblick über Wien
- Gebaut mit hochwertigen Materialien

Fazit:

Hier wohnen Sie nicht einfach – Sie genießen, repräsentieren und leben auf höchstem Niveau.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte, oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne jederzeit Herr Erich Schuller unter der Telefonnummer +43 664 51 55 837 oder per E-Mail schuller@4m-immo.at zur Verfügung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung! Durch Partnerschaften mit unserem Anwalt, Notar und unabhängigen Finanzierern stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE Rundum-Betreuung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <4.500m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap