

## **CHARMANTE 3-ZIMMER WOHNUNG IN BRUNN AM GEBIRGE**



**Objektnummer: 6352/2654**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2345 Brunn am Gebirge            |
| Baujahr:                      | 1970                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 82,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3,50                             |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 77,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,43                           |
| Gesamtmiete                   | 1.330,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.108,33 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.108,33 €                       |
| USt.:                         | 221,67 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**AURELIUM REAL ESTATE**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - eine wunderschöne Wohnung in 2345 Bruno am Gebirge!

### Highlights

- Balkon mit Südausrichtung
- Hochwertige Bodenbeläge
- Dusche und Badewanne
- Separates WC
- Lichtdurchflutete Räume

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Brunn am Gebirge – einer attraktiven Wohnung, die Komfort, Stil und eine ausgezeichnete Lage vereint. Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 4. Etage eines modernen Gebäudes und bietet Ihnen auf großzügigen 82 m² Wohnfläche ausreichend Platz zum Wohlfühlen.

Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss und hochwertige Ausstattungsmerkmale. Edle Parkett- und Laminatböden in den Wohnräumen sowie pflegeleichte Fliesen sorgen für ein angenehmes Wohnambiente und eine einfache Reinigung. Die zentrale Öl-Zentralheizung garantiert wohlige Wärme in der gesamten Wohnung, sodass Sie sich auch an kalten Tagen rundum wohlfühlen können.

Ein besonderes Highlight ist die moderne Einbauküche, die mit allen notwendigen Geräten ausgestattet ist und zum Kochen und Verweilen einlädt. Der angrenzende Südbalkon bzw. die Terrasse bietet Ihnen sonnige Stunden im Freien – ideal für entspannte Nachmittage oder gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Der Personenaufzug bringt Sie bequem und barrierefrei in Ihre Wohnung, was den Alltag deutlich erleichtert. Die Lage der Immobilie ist ebenso überzeugend: Eine hervorragende Verkehrsanbindung durch nahegelegene Buslinien und den schnellen Autobahnanschluss ermöglicht Ihnen eine stressfreie Mobilität in alle Richtungen. Ein KFZ-Stellplatz ist im Preis

inkludiert.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ärzte, Apotheke, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar, ebenso wie Supermärkte für den Einkauf Ihres täglichen Bedarfs. Damit genießen Sie hier ein rundum sorgloses Wohnen mit kurzen Wegen.

Die Miete für diese attraktive Wohnung beträgt 1.330,00 € monatlich – ein fairer Preis für diese hochwertige Ausstattung und die hervorragende Lage in Brunn am Gebirge.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich dieses wunderbare Zuhause, das Ihnen Lebensqualität, Komfort und eine Top-Infrastruktur bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Gelegenheit!

Zur verbesserten Darstellung der Räumlichkeiten wurden diese mit KI-Software bearbeitet!

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: [+43 676 6074259](tel:+436766074259)

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um **keinen Fixpreis** - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage.

Es gilt das Erstbestellerprinzip. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap