

**Erstbezug! Architektenhaus 140m² mit topmoderner
Ausstattung, PV-Anlage, Keller und Garage**



Gartenansicht

Objektnummer: 16924

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	400,00 m ²
Keller:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	2.996,50 €
Kaltmiete (netto)	2.595,00 €
Kaltmiete	2.745,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Heizkosten:	205,00 €
USt.:	46,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Marianne Pargan







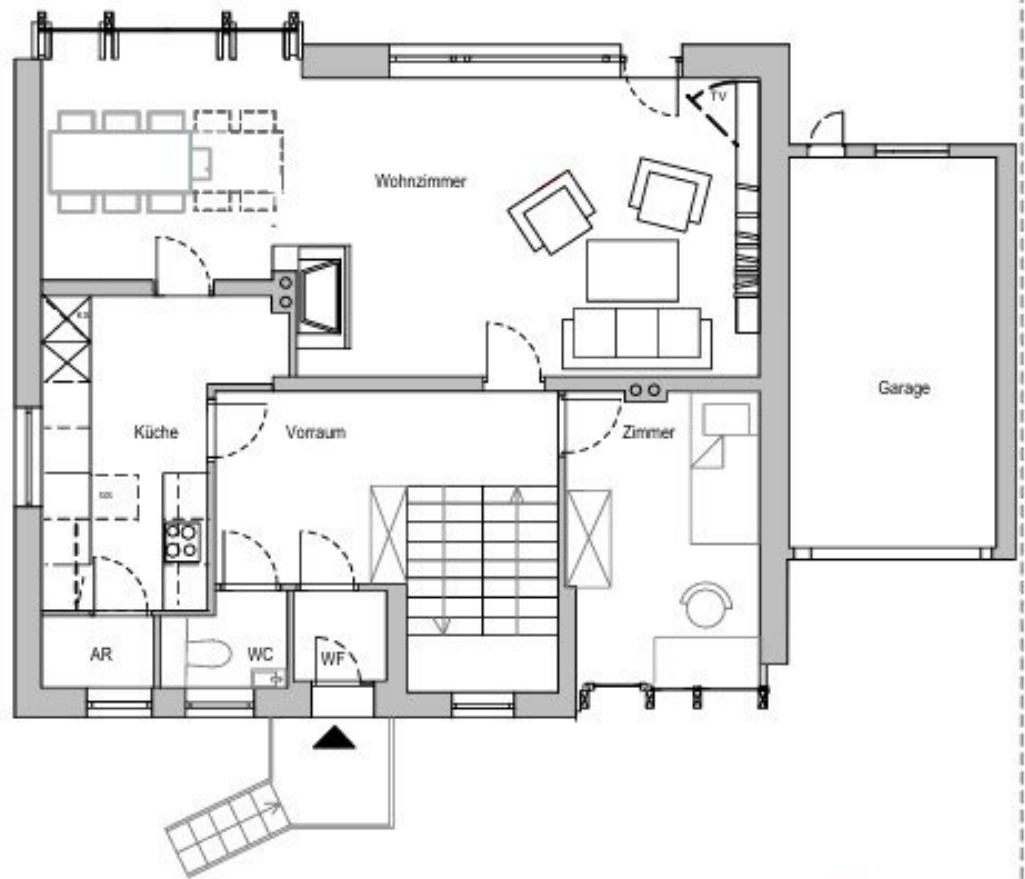
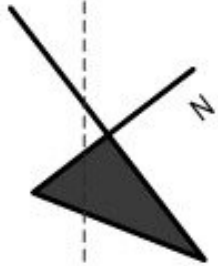




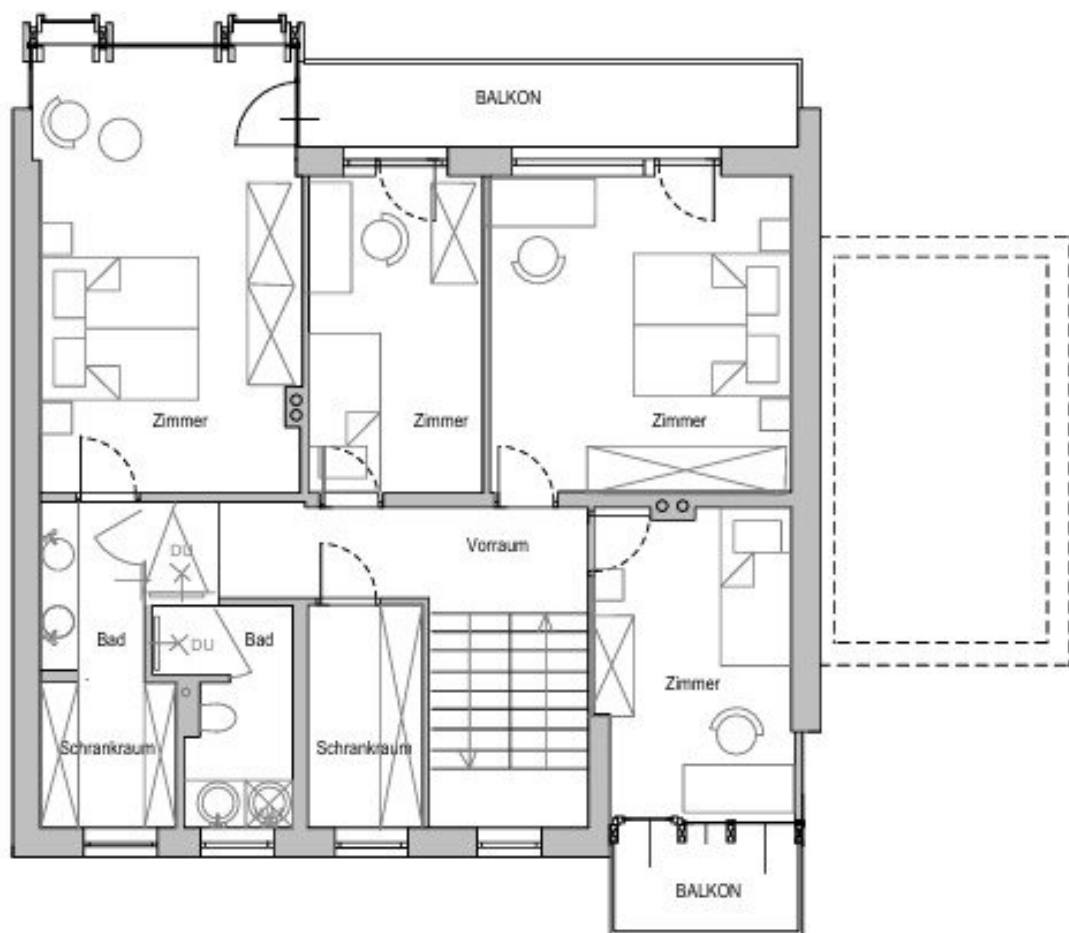




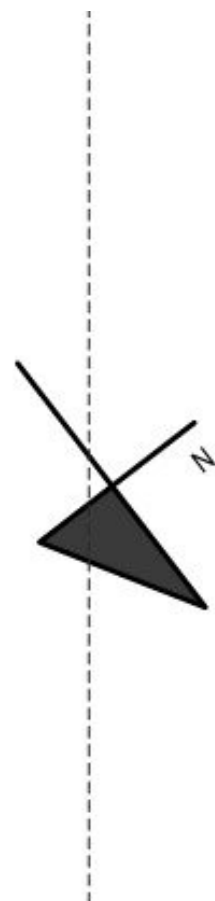
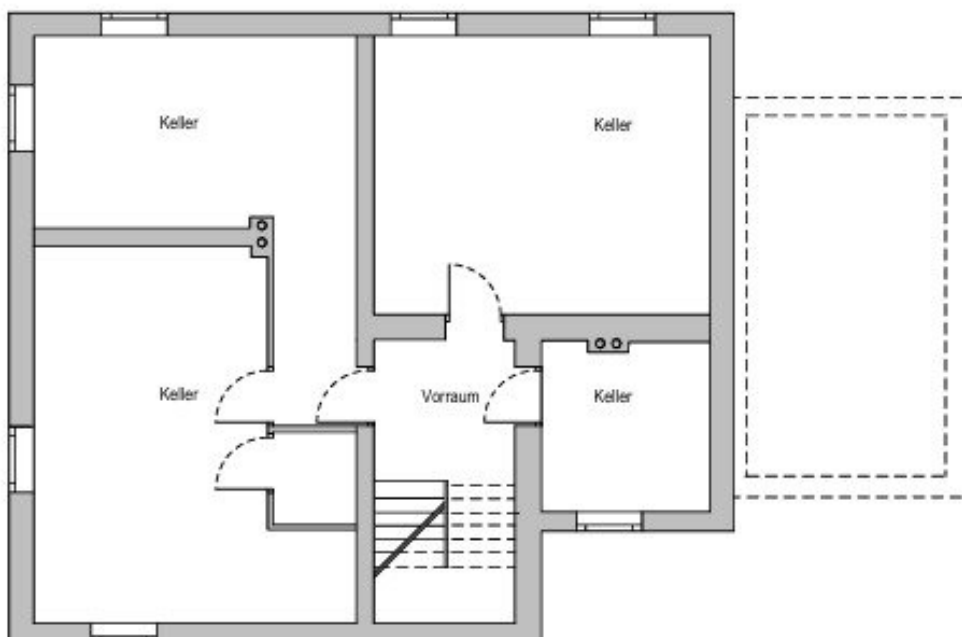
GARTEN



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Dieses exklusiv ausgestattete Einfamilienhaus lässt keine Wünsche offen! Auf 140 m² Wohnfläche bietet es Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zum Wohlfühlen und im pflegeleichten Designergarten (mit Altbaumbestand) lässt es sich herrlich entspannen.

Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 6 lichtdurchfluteten Zimmern - ideal für Familien mit höherem Platzbedarf - und die topmoderne Ausstattung. Zwei elegante Bäder, jeweils mit Fenster, sorgen für Komfort und Privatsphäre, während zwei separate WCs den Alltag erleichtern. Die Fußbodenheizung mit Bauteilkühlung sorgt zu jeder Jahreszeit für Ihre Wohlfühltemperatur. Im Winter sorgt ein stylischer Kamin für behagliche Atmosphäre. Zusätzlich zum Wohn-Essbereich und der anschließenden Küche finden Sie im Erdgeschoss einen hellen Büroraum vor.

Im Obergeschoss befinden sich weitere vier (Schlaf)zimmer, zwei Bäder und zwei Schrankräume und zwei Balkone nach Südwesten und Südosten. Eine Badewanne kann bei Bedarf zusätzlich zu den beiden Bädern eingebaut werden (der Platz ist im Schrankraum hinter dem Bad bereits dafür vorgesehen).

Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen und Parkett unterstreicht den modernen und Stil des gerade fertig sanierten Architektenhauses. Die voll ausgestattete Einbauküche (hochwertige Miele-Geräte) lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Ein wirkliches Highlight ist der schöne Grünblick in den von den High-End Landschaftsarchitekten (Kramer & Kramer) geplanten Garten.

Zur Immobilie gehört außerdem eine praktische Garage mit E-Ladestation.

Die Lage überzeugt durch perfekte Verkehrsanbindungen: Busverbindungen und der Autobahnanschluss ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Mobilität. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Arzt, Apotheke und Supermarkt – ideal für den täglichen Bedarf.

Dieses Einfamilienhaus in Brunn am Gebirge ist ein Erstbezug und wartet darauf, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden. Für den Gesamtpreis von € 2.996 (incl. Heizungs-Strom- und Ladekosten bis 14.000 kWh jährlich) erfüllen Sie sich und Ihrer Familie den Traum vom Zuhause mit hoher Lebensqualität in einer begehrten Wohngegend Niederösterreichs.

Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie sich Wohnträume erfüllen!

Marianne Pargan

Akad. Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@[ringsmuth.at](http://www.ringsmuth.at)

Mobile: +43 676 33 99 170

<http://www.ringsmuth.at/>

Irrtum und Änderungen vorbehalten

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap