

Wo Ruhe zu Hause ist – Ein- oder Zweifamilienhaus mit Pool & Panoramablick bei Bad Erlach



Objektnummer: 1643/171

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2823 Brunn bei Pitten
Wohnfläche:	163,78 m²
Nutzfläche:	290,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	5
Keller:	107,00 m²
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.640,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +43 664 422 4040
H +43 664 422 4040

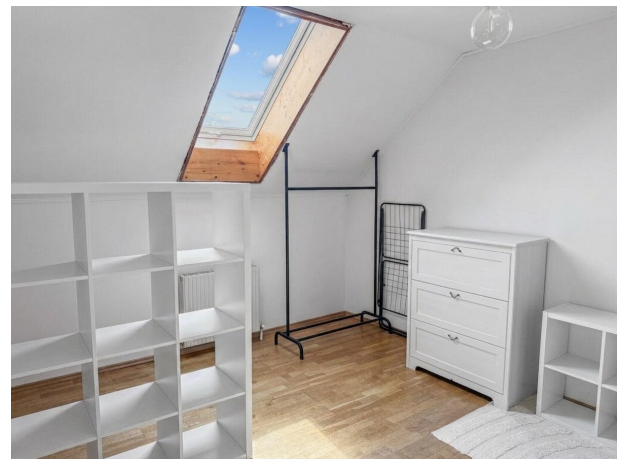
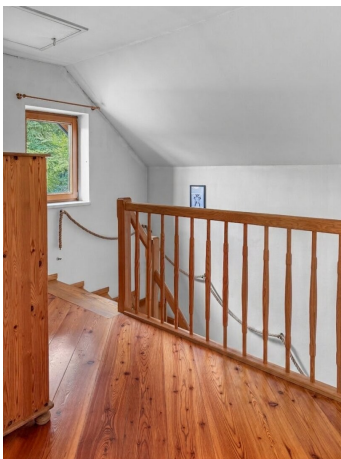
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



























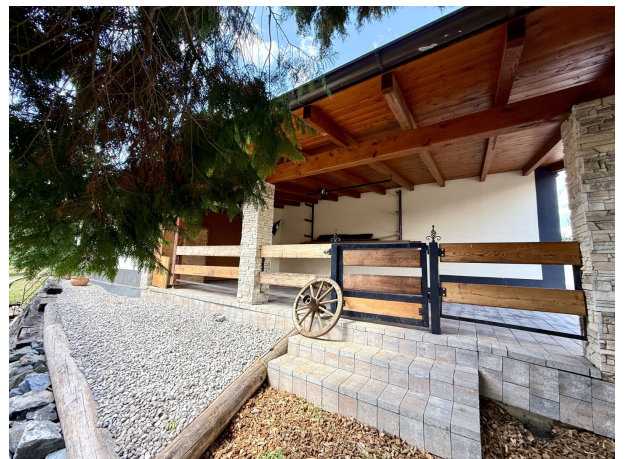




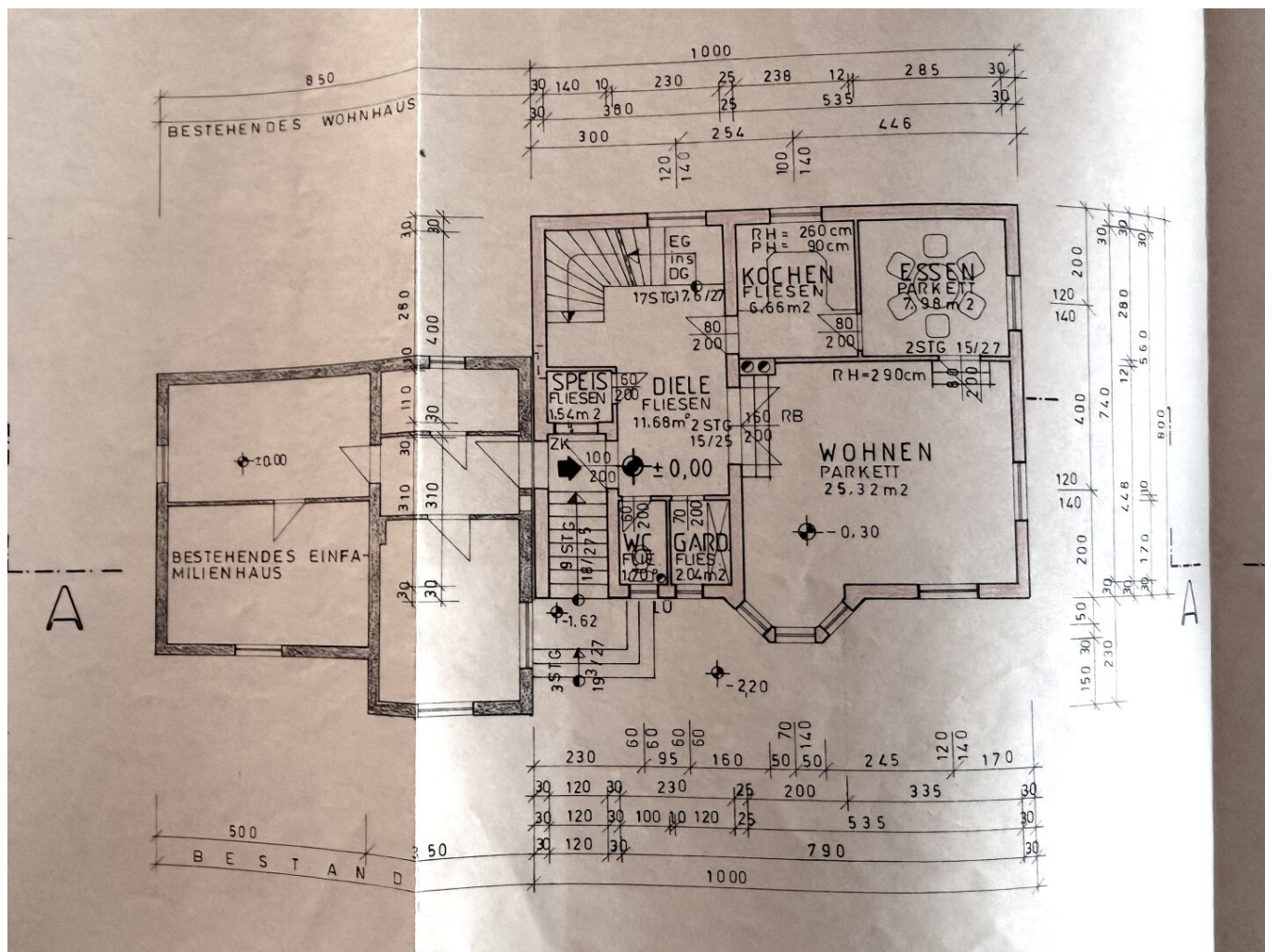


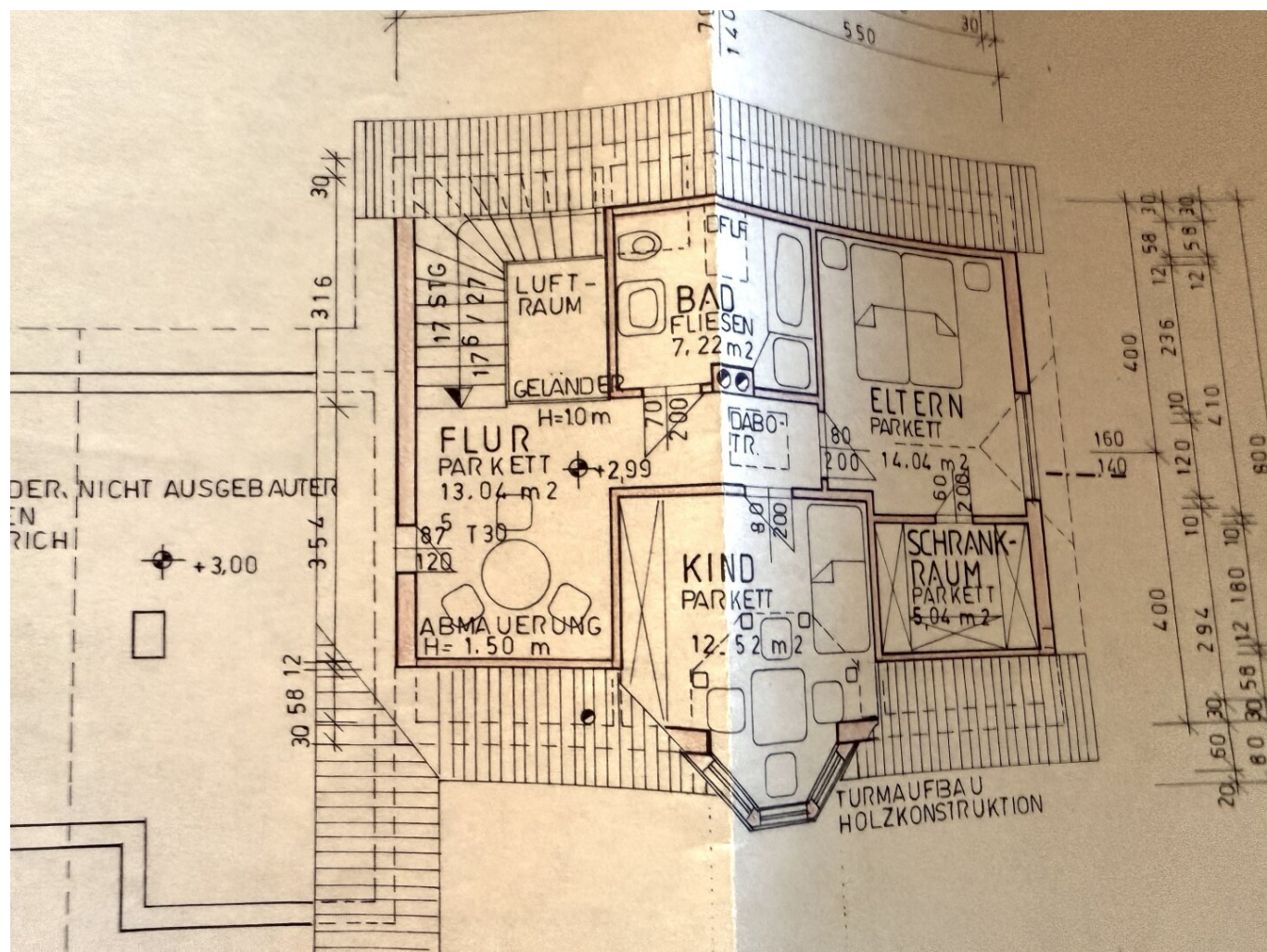




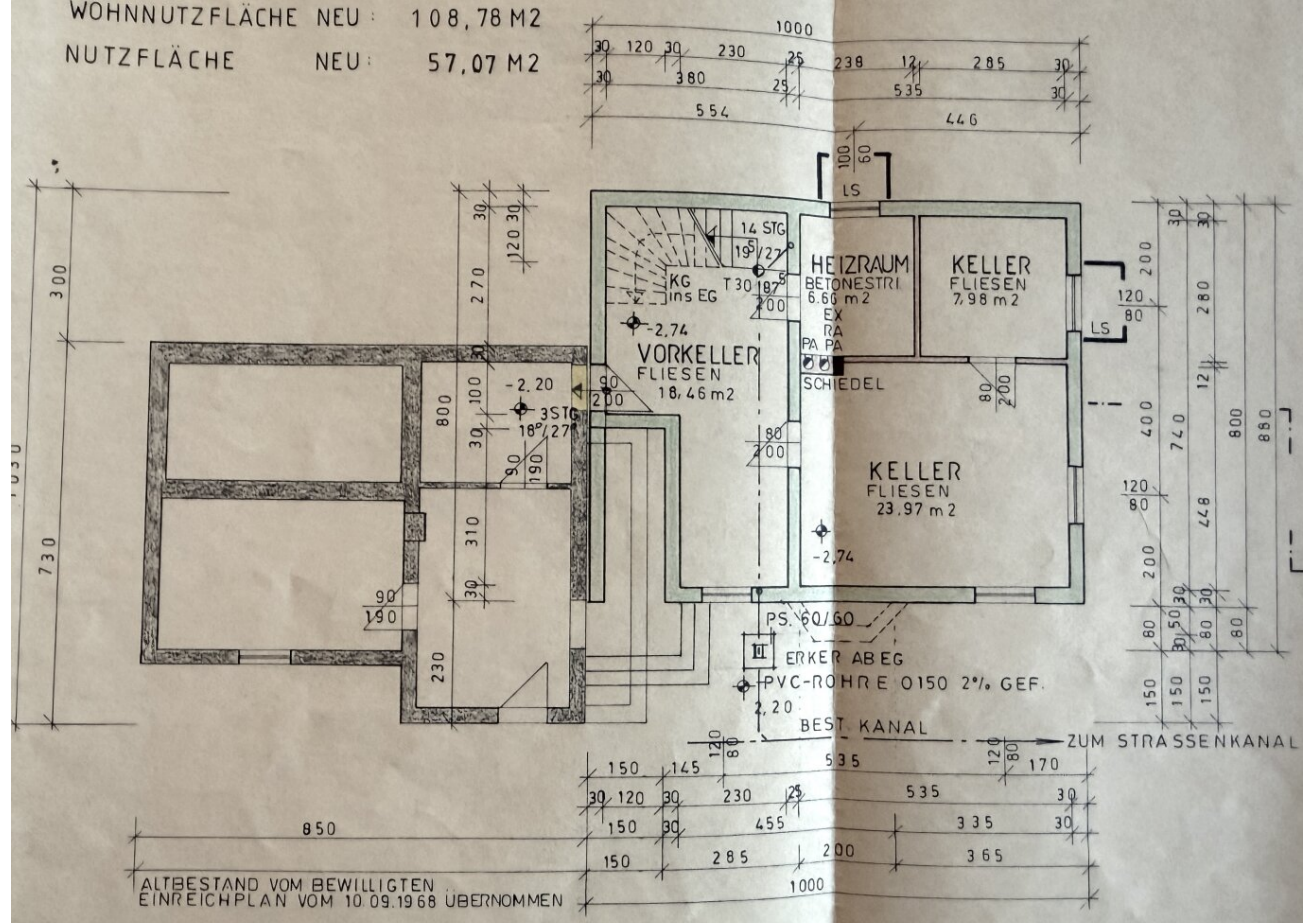








WOHNNUTZFLÄCHE NEU : 108,78 M2
 NUTZFLÄCHE NEU : 57,07 M2



Objektbeschreibung

Wo andere Erholung suchen, könnten Sie schon bald zu Hause sein

Stellen Sie sich vor, Sie wachen morgens auf, öffnen das Fenster und hören nichts als Vogelgezwitscher und Naturgeräusche. Ihr Blick schweift über die umliegende Natur bis hin zur Burg, während die ersten Sonnenstrahlen den Garten erleuchten. Keine vorbeifahrenden Autos, keine direkten Nachbarn, keine Hektik – nur Ruhe, Weitblick und das Gefühl, angekommen zu sein.

Genau dieses besondere Lebensgefühl erwartet Sie in dieser außergewöhnlichen Liegenschaft am Ortsende von **Brunn bei Pitten**, unweit von **Bad Erlach**. Auf einem großzügigen **1.776 m² großen Grundstück** vereint diese Immobilie großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine traumhafte Naturlage zu einem Zuhause, das seinesgleichen sucht.

Ob als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** – diese Immobilie eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen.

Für dieses Exposé (Ein-/Zweifamilienhaus in Brunn bei Pitten) würde ich den Text passend auf die Immobilie abstimmen:

Erleben Sie die Immobilie im Video

Ein Zuhause mit so viel Platz, Ruhe und Lebensqualität lässt sich am besten in einem Video erleben. Begleiten Sie mich auf einem Rundgang durch diese außergewöhnliche Liegenschaft und entdecken Sie die großzügigen Wohnbereiche, den traumhaften Garten mit Pool sowie die einzigartige Aussicht in die Natur. [Hier klicken und Immobilienvideo ansehen.](#)

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten

Das Wohnhaus wurde in zwei Bauabschnitten errichtet. Der ursprüngliche Gebäudeteil stammt aus dem Jahr **1968**, während der zweite, großzügige Wohnbereich im Jahr **1996** errichtet wurde und über einen separaten Eingang verfügt. Dadurch eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien mit mehreren Generationen, für die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als Zweifamilienhaus mit zwei eigenständigen Wohneinheiten.

Errichtet wurde das Gebäude in **massiver Ziegelbauweise**. Im neueren Gebäudeteil kamen hochwertige **Thermoziegel**, **Thermoputz** sowie teilweise ein **Vollwärmeschutz** zum Einsatz.

Das Dach wurde mit langlebigen **Biberschwanz-Ziegeln in Doppeldeckung** eingedeckt. Hochwertige **Holz-Alu-Fenster** mit Rollläden sorgen für angenehmes Wohnklima und hohen Wohnkomfort.

Der ursprüngliche Wohnbereich – kompakt und gemütlich

Der eine Wohnbereich verfügt über rund **55 m² Wohnfläche** und bietet alles, was für komfortables Wohnen benötigt wird. Ein Vorraum mit Garderobe verbindet sämtliche Räume miteinander. Die gemütliche Küche mit Essbereich lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Während Sie Ihre Lieblingsgerichte zubereiten oder gemeinsam am Esstisch sitzen, genießen Sie den **herrlichen Blick ins Grüne** und lassen die Ruhe der umliegenden Natur auf sich wirken. Ergänzt wird dieser Bereich durch zwei Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und WC.

Ideal eignet sich dieser Wohnbereich beispielsweise für Großeltern, erwachsene Kinder, Gäste oder als Büro oder Praxis.

Der neuere Wohnbereich – modernes Wohnen mit viel Platz

Bereits beim Betreten des neueren Wohnbereichs empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe und ein Schwedenofen. Herzstück dieser Wohneinheit ist die offen gestaltete Wohnküche. Hier verschmelzen Kochen, Essen und Wohnen zu einem großzügigen Lebensmittelpunkt für die ganze Familie. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Besonders an kühlen Herbst- und Wintertagen sorgt der liebevoll gestaltete **Kachelofen** für wohlige Wärme und ein gemütliches Ambiente. Zusätzlich wird die Immobilie über eine **Gas-Zentralheizung** beheizt.

Im Erdgeschoss befinden sich zusätzlich ein weiteres WC sowie ein praktischer Abstellraum.

Über eine elegante Holzterasse gelangen Sie in den privaten Rückzugsbereich im Obergeschoss.

Hier erwarten Sie drei großzügige Zimmer, die individuell als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Dusche, Eckbadewanne, Handwaschbecken und ein WC.

Dank der durchdachten Raumaufteilung und der lichtdurchfluteten Räume entsteht ein angenehmes Wohngefühl, das Geborgenheit und Großzügigkeit perfekt miteinander verbindet.

Der Außenbereich – Ihre persönliche Wohlfühloase

Der eigentliche Mittelpunkt dieser Liegenschaft befindet sich jedoch außerhalb des Hauses. Das großzügige Grundstück begeistert mit absoluter Privatsphäre, traumhaftem Grünblick und einer Ruhe, wie man sie nur noch selten findet. Der liebevoll angelegte Garten bietet unzählige Möglichkeiten, das Leben im Freien in vollen Zügen zu genießen.

An warmen Sommertagen sorgt der **Pool** für angenehme Erfrischung. Danach entspannen Sie auf der Terrasse, genießen die Sonne oder lassen den Blick über die umliegende Natur schweifen.

Ein ganz besonderer Lieblingsplatz befindet sich etwas erhöht im Garten: **Ein liebevoll errichtetes Sitzbankerl am Hang**, von dem aus Sie den herrlichen Ausblick in die Natur genießen können. Nehmen Sie Platz, atmen Sie tief durch und lassen Sie den Alltag für einen Moment hinter sich. Fernab von Stress, Terminen und Hektik finden Sie hier einen Ort der Ruhe, an dem Sie neue Energie tanken und die besondere Atmosphäre dieser Liegenschaft in vollen Zügen genießen können.

Der uneinsehbare Garten mit viel Platz bietet darüber hinaus noch enormes Potenzial. Ob eine gemütliche Pergola, ein Gartenhaus, Hochbeete, ein Whirlpool oder ein großer Spielbereich für Kinder – Ihrer Kreativität sind nahezu keine Grenzen gesetzt.

Hier finden Familien, Gartenliebhaber und Ruhesuchende ausreichend Platz, um ihre ganz persönliche Wohlfühlzone zu schaffen.

Terrassen, Carports und viel Platz für Ihre Fahrzeuge

Eine weitere überdachte Terrasse vor dem Haus bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich hervorragend für gesellige Grillabende mit Familie und Freunden oder kann alternativ als überdachter Stellplatz beziehungsweise Carport genutzt werden.

Zusätzlich stehen Ihnen ein weiteres Carport sowie eine großzügige Garage zur Verfügung. Diese bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern überzeugt auch mit einer **praktischen Arbeitsfläche**, reichlich **Stauraum** sowie **Tageslicht durch vorhandene Fenster**. Damit eignet sie sich ideal für Hobbyhandwerker, Bastler oder alle, die zusätzlichen Platz zum Arbeiten und Verstauen schätzen.

Auch ein weiterer Außenstellplatz befinden sich direkt auf dem Grundstück.

Großzügiger Keller mit Wellnessbereich

Auch der Kellerbereich überzeugt auf ganzer Linie. Dank der Hanglage liegt dieser **nicht vollständig im Erdreich**, sondern ist **vom Innenhof aus ebenerdig zugänglich**. Das sorgt für helle, freundliche Räume und eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – weit mehr als man es von einem klassischen Keller erwarten würde.

Der Keller gliedert sich – passend zur Bauweise – ebenfalls in zwei Bereiche.

Der ursprüngliche Gebäudeteil verfügt über rund **50 m² Kellerfläche**, während sich unter dem neueren Wohnbereich weitere **rund 57 m²** befinden.

Ein besonderes Highlight ist das gemütliche **Kellerstüberl** mit eigener Küche und Sitzbereich – der ideale Ort für gesellige Abende oder Familienfeiern. Für entspannte Stunden sorgt außerdem eine **Sauna mit Dusche**, sodass Sie sich Ihr persönliches Wellnesserlebnis ganz bequem nach Hause holen.

Mein Service

Überzeugen Sie sich persönlich von dieser außergewöhnlichen Liegenschaft in einer der begehrtesten Wohnlagen Nähe Bad Erlach und erleben Sie den einzigartigen Panoramablick selbst. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause präsentieren zu dürfen.

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

? +43 664 4224040

Lage & Infrastruktur

Brunn bei Pitten verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Liegenschaft befindet sich am ruhigen Ortsrand und bietet eine seltene Kombination aus absoluter Privatsphäre, traumhafter Aussicht und gleichzeitig kurzen Wegen in die umliegenden Orte.

Die bekannte **Therme Linsberg Asia** in **Bad Erlach** erreichen Sie in wenigen Fahrminuten und genießen dort **Wellness, Spa** und **Erholung** auf höchstem Niveau.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche gastronomische Betriebe befinden sich in **Bad Erlach, Pitten, Neunkirchen** und **Wiener Neustadt**.

Pendler profitieren von der guten Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene **A2 Südautobahn** gelangen Sie bequem Richtung Wiener Neustadt und Wien. Dadurch eignet sich die Immobilie auch ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch rasch ihren Arbeitsplatz erreichen möchten.

Die Umgebung bietet darüber hinaus zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Wander- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustüre. Die historische Burg Pitten, die sanfte Hügellandschaft der Buckligen Welt sowie zahlreiche Vereine und Freizeitangebote machen diese Region besonders lebenswert und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <7.500m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap