

**Moderne 2-Zi-Wohnung in Brunn am Gebirge mit Balkon,
Garage & Klimaanlage – € 329.000**



Objektnummer: 7181

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wienerstraße 66-72
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,30 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 50,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	158,15 €
USt.:	17,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Gruber











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Brunn am Gebirge, einer charmanten Gemeinde in Niederösterreich, die Lebensqualität und Komfort perfekt miteinander verbindet. Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von 61,3 m² bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Wohnambiente, sondern auch eine hervorragende Lage zu einem attraktiven Kaufpreis von 329.000,00 €.

- Durch den Vorraum (6,91m²) betritt man die Wohnung.
 - An der rechten Seite befindet sich, neben dem separaten Abstellraum (1,80m²), das Schlafzimmer (13,57 m²) samt Einbauschränk und Fenster mit Blick auf Balkon und Innenhof.
 - Auf der linken Seite befindet sich neben dem WC (1,38 m²) das gut aufgeteilte Badezimmer samt Badewanne und Waschmaschinenanschluss (4,38 m²).
 - Geradeaus betritt man die helle Wohnküche mit großzügigen 33,34 m². Die zur linken Seite vom Wohnraum getrennte Küchenecke ist hochwertig verbaut, mit Markengeräten ausgestattet und im Kaufpreis inkludiert. Der Induktionsherd und der Geschirrspüler sind neuwertig.
- Zur rechten Seite gibt es ausreichend Platz für einen großen Esstisch, von wo aus man durch alle Fenster den Blick ins Grüne genießen kann. Die im Wohnraum befindliche neue Klimaanlage bietet eine angenehme Kühlung an heißen Sommertagen.
- Vom Wohnraum aus gelangt man auf den Balkon mit 7,56 m², der viel Platz für entspannende Grillabende mit Freunden bietet und die Möglichkeit einräumt, den grünen Daumen freiem Lauf zu lassen.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattungsmerkmale. Der helle Wohnbereich mit Laminatboden lädt zum Wohlfühlen ein und öffnet sich zum sonnigen Südwestbalkon, von dem Sie einen herrlichen Grünblick genießen – ein perfekter Ort zum Entspannen nach einem langen Tag. Die moderne Einbauküche ist funktional und stilvoll gestaltet und bietet alles, was Sie zum Kochen und Genießen benötigen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und ermöglicht Ihnen so Momente der Erholung und Entspannung. Für angenehme Temperaturen sorgt eine Klimaanlage, die an heißen Tagen für erfrischende Kühle sorgt. Fliesenböden unterstreichen die gepflegte Atmosphäre der Wohnung. Die Beheizung erfolgt komfortabel über Fernwärme, was für effiziente und umweltfreundliche Wärme sorgt.

Ein weiteres Highlight ist die Tiefgarage, in der Ihr Fahrzeug sicher und geschützt abgestellt werden kann. Für diesen Garagenplatz wären noch 19.000 Euro zu zahlen – ein seltener Luxus, der in Brunn am Gebirge sehr geschätzt wird.

Die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: Busverbindungen, der nahegelegene Bahnhof und der Autobahnanschluss ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit von Wien und anderen wichtigen Zielen. So sind Sie sowohl stadtnah als auch naturnah unterwegs.

Auch die Infrastruktur in der Umgebung überzeugt: Ärzte, Apotheke, Schulen, Kindergarten, Supermärkte und eine Bäckerei sind fußläufig erreichbar und bieten Ihnen im Alltag hohen Komfort und kurze Wege.

Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität, Lage und ein angenehmes Wohnklima legen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot in Brunn am Gebirge – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten, die diese Immobilie für Sie bereithält.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <50m

Apotheke <450m

Klinik <3.225m

Krankenhaus <2.400m

Kinder & Schulen

Schule <575m

Kindergarten <550m

Universität <8.425m

Höhere Schule <4.175m

Nahversorgung

Supermarkt <525m

Bäckerei <700m

Einkaufszentrum <1.675m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <825m

Polizei <575m

Verkehr

Bus <300m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <3.275m

Bahnhof <700m

Autobahnanschluss <625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap