Exklusive Maisonette-Penthousewohnung mit großer Dachterrasse, Wintergarten, Sauna & Whirlpool in Brunn am Gebirge



Objektnummer: 199397114

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	2012
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,75 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	8,94 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	890.000,00 €
Betriebskosten:	422,88 €
USt.:	42,29 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz



















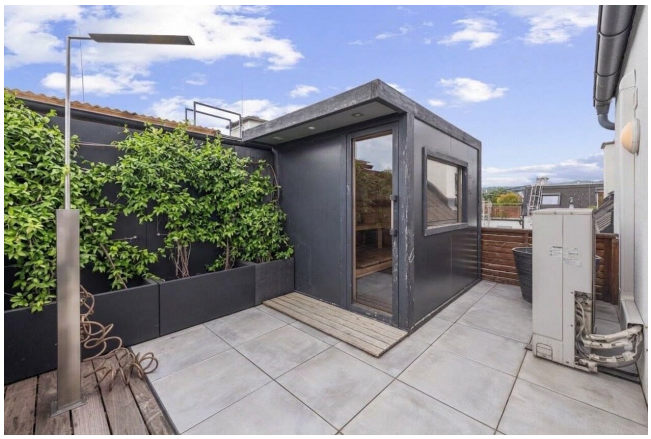


















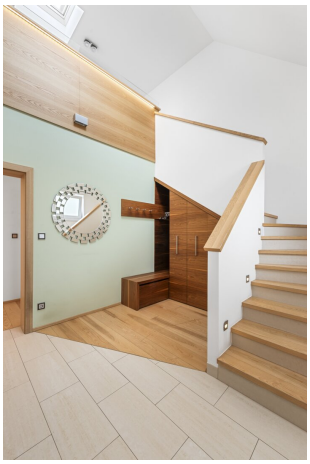


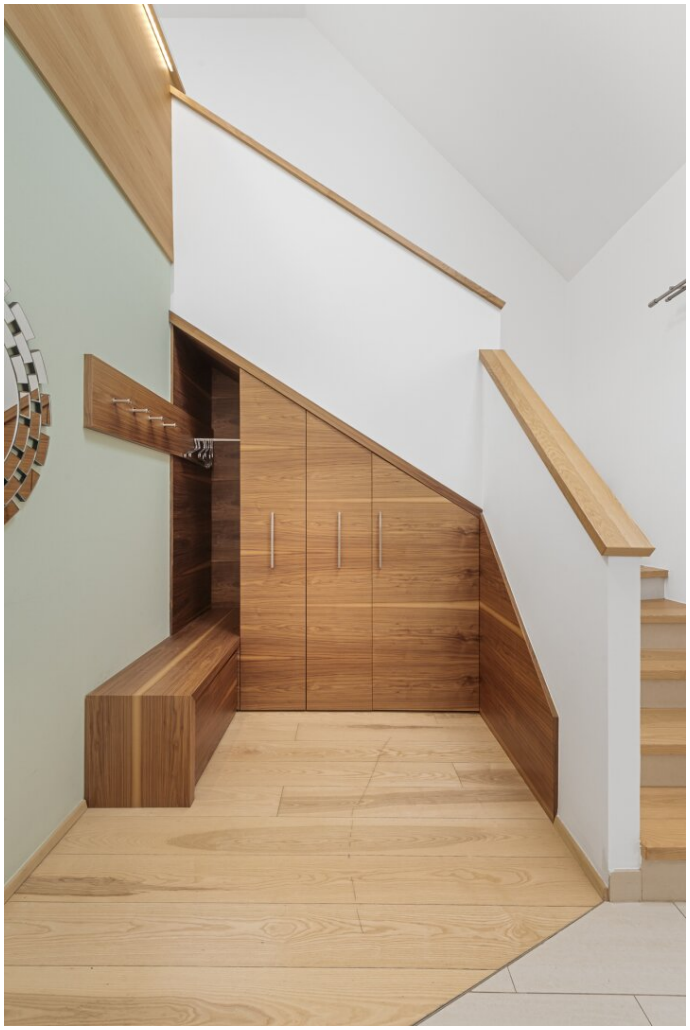




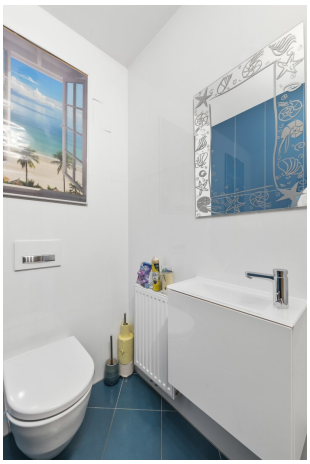



















































Bad
11.74 m²
AR./Büro
12.10m²
Gang
7.62m²
Zimmer 2
12.13m²
Schrankraum
8.23m²
HWR.
6.88m²
WC
2.24m²
Zimmer 1
10.02m²
Balkon
15.94m²
WE-34
Diele
9.69m²
Zimmer 3
14.08m²
www.grundriss.com
0 1 2 3 4 5m


Terrasse
87.65 m²
Wintergarten
20.40 m²
Gartenhütte
4.80 m²
Whirlpool
Wohnen/Essen/Küche
45.00m²
Sauna
5.10 m²
Büro
13.00m²
Luftraum
Galerie
12.90m²
Bad
8.00m²
www.grundriss.com
0 1 2 3 4 5m

Objektbeschreibung

Außergewöhnlich großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen, eine beeindruckende Dachterrasse und hochwertige Ausstattung – ein besonderes Zuhause in zentraler Lage von Brunn am Gebirge.

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche **Maisonette-Penthousewohnung mit ca. 171 m² Wohnfläche**, die sich über zwei Ebenen erstreckt und mit einem großzügigen Raumkonzept, hochwertigen Materialien sowie einer umfangreichen Ausstattung überzeugt.

Die insgesamt **5,5 Zimmer** bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Ob Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – die großzügige Raumaufteilung lässt sich flexibel an die persönlichen Anforderungen der zukünftigen Bewohner anpassen.

Das Maisonette-Konzept schafft dabei eine angenehme Trennung der unterschiedlichen Wohnbereiche. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige **Wohnbereich mit hochwertiger Einbauküche**. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen gemeinsam mit den hochwertigen Materialien ein helles und zugleich repräsentatives Wohnambiente.

Dachterrasse mit Wintergarten, Sauna & Whirlpool

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist die **großzügige, nahezu uneinsehbare Dachterrasse mit rund 90 m²**. Sie bietet ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre und viel Platz zum Entspannen, Sonnen sowie für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Direkt auf der Dachterrasse befindet sich ein **Wintergarten**, der mittels **Pelletsheizung beheizt** werden kann und dadurch auch während der kühleren Jahreszeit einen gemütlichen zusätzlichen Aufenthaltsbereich schafft. Eine **Beschattung des Wintergartens** ist ebenfalls vorhanden.

Unmittelbar neben dem Wintergarten befinden sich eine **Sauna und ein Whirlpool**.
Eine **Außendusche, ein Gartenhäuschen sowie ein Grillplatz** ergänzen die umfangreiche Ausstattung der Dachterrasse und machen diesen Bereich zu einem außergewöhnlichen privaten Rückzugsort.

Damit bietet die Dachterrasse weit mehr als eine klassische Freifläche und schafft einen besonderen Freizeit- und Erholungsbereich mit hoher Privatsphäre direkt über den Dächern von Brunn am Gebirge.

Zusätzlich zur weitläufigen Dachterrasse verfügt die Wohnung über einen **ca. 16 m² großen**

Balkon auf der unteren Wohnebene, der eine weitere attraktive private Freifläche bietet.

Idylle mitten in der Wohnanlage

Eine weitere Besonderheit der Wohnhausanlage ist der **idyllische und sehr gepflegte Badeteich im begrünten Innenhof**, der allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Anlage zur Verfügung steht.

Gerade während der warmen Sommermonate bietet der Badeteich eine wunderbare Möglichkeit zur Erholung und Abkühlung direkt in der eigenen Wohnanlage. Der gepflegte Innenhof schafft dabei eine angenehme, beinahe parkähnliche Atmosphäre und bildet einen reizvollen Kontrast zur gleichzeitig sehr zentralen Lage.

Die Kombination aus eigener Dachterrasse mit Wintergarten, Sauna und Whirlpool, zusätzlichem Balkon und gemeinschaftlichem Badeteich verleiht dieser Immobilie einen außergewöhnlichen Freizeit- und Erholungswert.

Hochwertige & umfangreiche Ausstattung

Auch hinsichtlich der Ausstattung präsentiert sich die Wohnung auf hohem Niveau. **Hochwertige Oberflächen und Sanitärgegenstände** unterstreichen den gehobenen Charakter der Immobilie.

Für ein angenehmes Raumklima sorgen **Klimaanlage sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung**. Hochwertig ausgestattete Bäder und eine großzügige Garderobe bieten zusätzlichen Komfort.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über eine **Alarmanlage, elektrische Dachflächenfenster sowie einen eigenen Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss**.

Zur Wohnung gehören außerdem **drei Tiefgaragenstellplätze, davon einer mit E-Lademöglichkeit bzw. Wallbox, welche jeweils um € 20.000,- angekauft werden können**. Ein Personenlift und ein eigenes Einlagerungsabteil mit ca. 9 m², in der selben Ebene der Wohnung, komplettieren das Angebot. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zur **Installation eines Treppenlifts innerhalb der Wohnung.**

Highlights auf einen Blick

- **ca. 171 m² Wohnfläche, ca. 16 m² Balkon und ca. 90 m² Dachterrasse**
- **5,5 flexibel nutzbare Zimmer**

- **großzügiger Wohnbereich mit hochwertiger Einbauküche**
- **Wintergarten auf der Dachterrasse (mittels Pelletsheizung beheizbar)**
- **Sauna und Whirlpool auf der Dachterrasse**
- **idyllischer, sehr gepflegter Badeteich im Innenhof zur gemeinschaftlichen Nutzung**
- **Klimaanlage und kontrollierte Wohnraumlüftung**
- **hochwertige Bäder**
- **hochwertige Oberflächen**
- **Alarmanlage**
- **elektrische Dachflächenfenster**
- **großzügiges Einlagerungsabteil mit ca. 9 m²**
- **3 optionale Tiefgaragenstellplätze für je € 20.000,-**

Zentrale Lage in Brunn am Gebirge

Die Wohnung befindet sich in **zentraler und hervorragend angebundener Lage von Brunn am Gebirge** und verbindet die hohe Lebensqualität einer beliebten Gemeinde im Süden Wiens mit kurzen Wegen im Alltag und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich **in unmittelbarer**

Umgebung. **SPAR, BILLA, Apotheke, Bank sowie weitere Geschäfte und Dienstleister** sind bequem und auf kurzen Wegen erreichbar.

Auch die **Shopping City Süd (SCS)** liegt nur wenige Autominuten entfernt und bietet ein umfangreiches Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangebot.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut: Eine **Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe**, während der **Bahnhof Brunn-Maria Enzersdorf in wenigen Minuten erreichbar** ist und eine komfortable Verbindung in Richtung Wien und Umgebung ermöglicht.

Auch mit dem Auto profitiert man von einer sehr guten Verkehrsanbindung und kurzen Wegen in Richtung Wien sowie zu den wichtigsten Verkehrsachsen im Süden der Bundeshauptstadt.

Die Lage vereint damit **hervorragende Nahversorgung, eine sehr gute öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung sowie die hohe Wohn- und Lebensqualität von Brunn am Gebirge**.

Fazit

Diese Maisonette-Penthousewohnung ist ein **außergewöhnliches Wohnangebot für Menschen mit gehobenen Platz- und Komfortansprüchen**.

Rund **171 m² Wohnfläche**, zwei Wohnebenen und insbesondere die beeindruckende **Dachterrasse mit Wintergarten, Sauna und Whirlpool** schaffen ein Wohngefühl, das weit über eine klassische Wohnung hinausgeht. Der zusätzliche ca. 16 m² große Balkon auf der unteren Ebene, der idyllische Badeteich im Innenhof sowie drei optionale Tiefgaragenstellplätze runden das Gesamtangebot ab.

Ein besonderes Zuhause mit viel Raum, Privatsphäre und außergewöhnlichem Freizeitwert – in zentraler Lage von Brunn am Gebirge und mit kurzen Wegen nach Wien.

Fotos by Picmyplace (c)

Hinweis: Einzelne Abbildungen wurden **digital bzw. KI-gestützt nachbearbeitet** und stellen **unverbindliche Einrichtungsvorschläge** sowie **symbolische Wetter-/Jahreszeitendarstellungen** dar. **Ausstattung, Möblierung und Außenerscheinung** können vom Ist-Zustand abweichen. **Keine Gewähr** für Übereinstimmung mit dem tatsächlichen Zustand.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap