

Charmantes Einfamilienhaus in Brunn am Gebirge | Z?LLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26243

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	155,00 m ²
Gesamtfläche:	222,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	112,00 m ²
Gesamtmiete	2.500,00 €
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	2.500,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

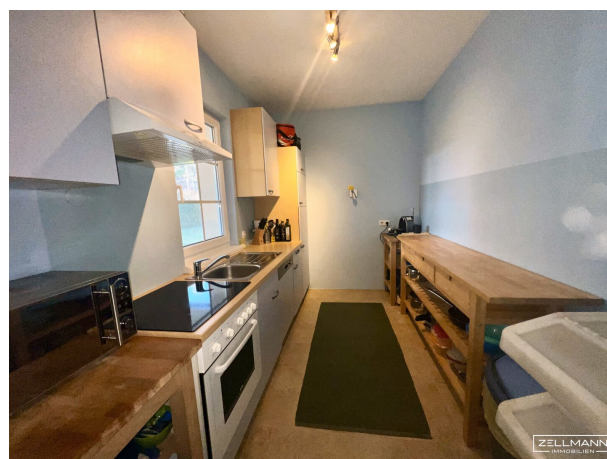
Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8

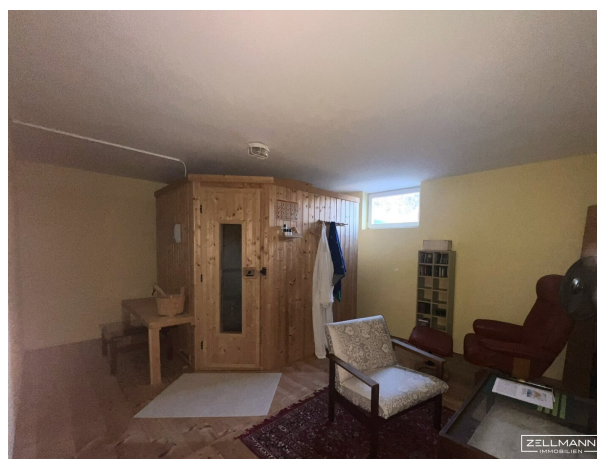








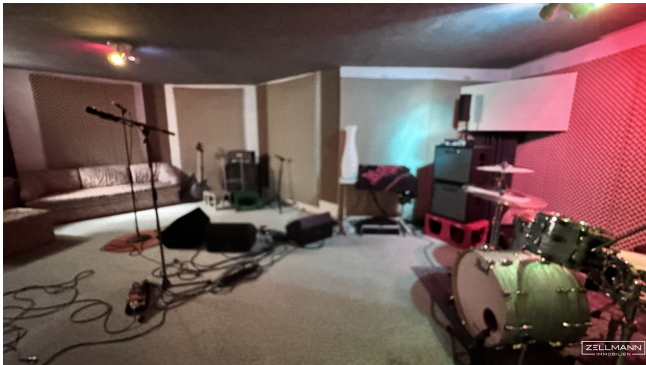








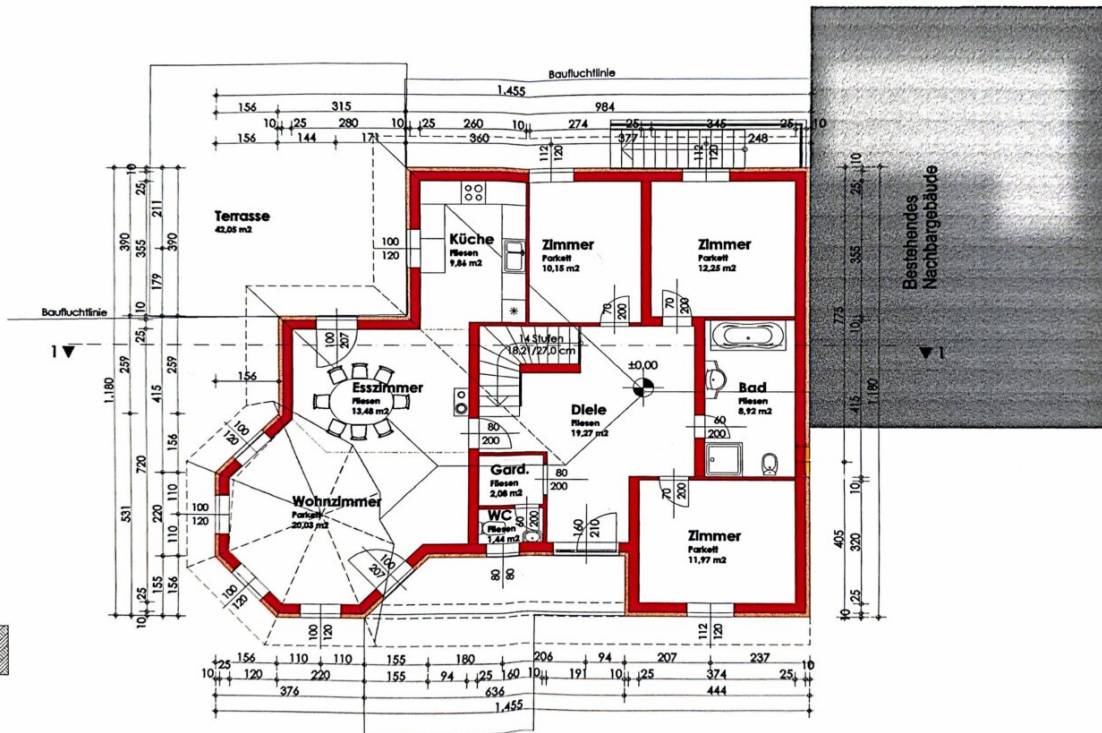






on Westen

Schnitt 1-1



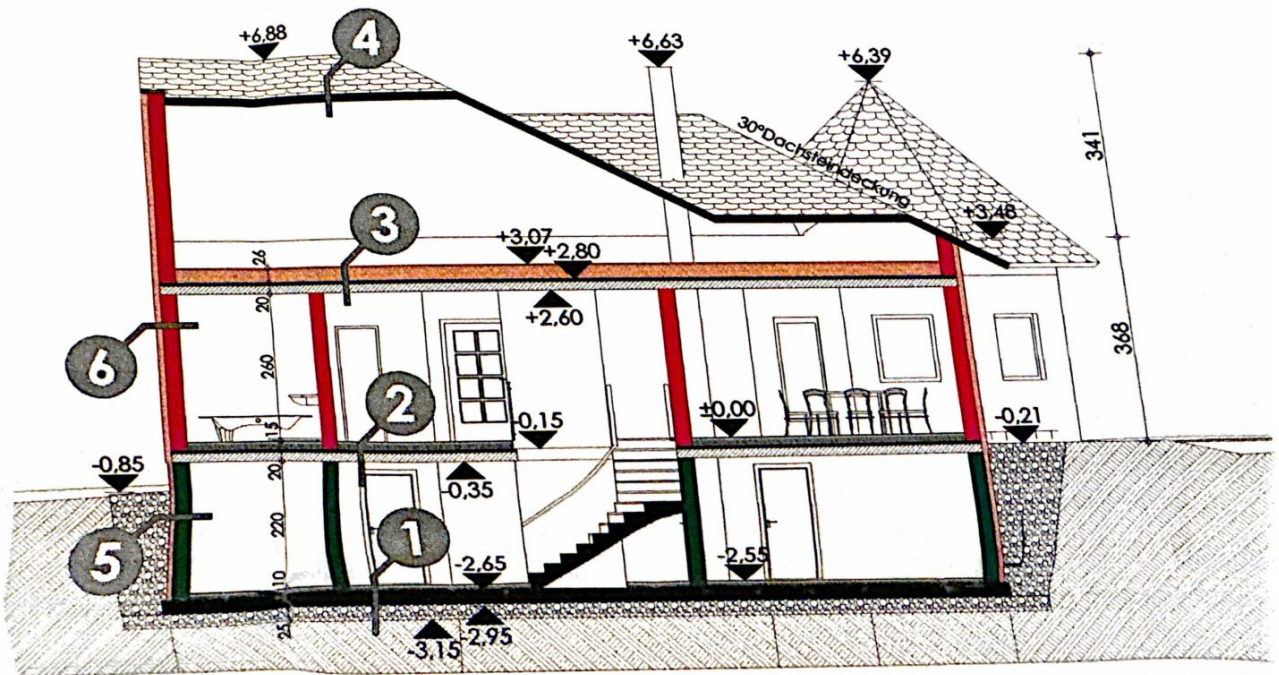
edung

1



20,0 cm Fertigteildecke
1,50 cm Deckenputz

0,01 cm Gewebe mit. Sperrschicht
0,15 cm Silikatputz



Schnitt 1-1

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus am Falkensteinerweg in Brunn am Gebirge bietet viel Platz, Privatsphäre und ein angenehmes Wohngefühl in grüner Umgebung. Das im Jahr 2007 errichtete Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von rund 936 m² und eignet sich besonders für Familien, die naturnah wohnen und dennoch von einer guten Anbindung an Wien profitieren möchten.

Auf einer Wohnfläche von rund 155 m² stehen insgesamt fünf Zimmer zur Verfügung. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich mit Schwedenofen und direktem Zugang zur überdachten Terrasse und in den weitläufigen Garten. Die angrenzende, vollständig ausgestattete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Drei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC sowie eine separate Gästetoilette bieten ausreichend Platz und Komfort für den Familienalltag.

Eine besondere Ergänzung stellt das rund 112 m² große Kellergeschoss dar. Neben zahlreichen Lager- und Nebenräumen befinden sich hier eine Sauna sowie ein großzügiger, natürlich belichteter Mehrzweckraum, der sich beispielsweise als Fitnessbereich, Hobbyraum, Musikzimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Darüber hinaus steht ein rund 80 m² großer, noch nicht ausgebauter Dachboden zur Verfügung.

Der sonnige Garten bietet viel Raum zum Entspannen, Spielen und geselligen Beisammensein. Eine überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich nach außen, während ein großzügiges Carport Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Parkettböden, Außenjalousien, Klimaanlage und Gasetagenheizung ergänzen die komfortable Ausstattung des Hauses.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Auch die Wiener Stadtgrenze, Mödling und die Shopping City Süd sind rasch erreichbar.

Das Haus ist ab sofort verfügbar und kann nach Vereinbarung teilweise möbliert übernommen werden.

Monatliche Pauschalmiete: EUR 2.500,–

Für Mieter fällt aufgrund des Erstauftraggeberprinzips keine Maklerprovision an. Die Angaben zu Flächen, Ausstattung und Mietkonditionen beruhen auf dem vorliegenden Immobilienangebot.

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](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <8.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap