

Exklusive Gartenwohnung zwischen Mödling und Wien!



Wohnzimmer

Objektnummer: 7939/2300163209

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 39,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



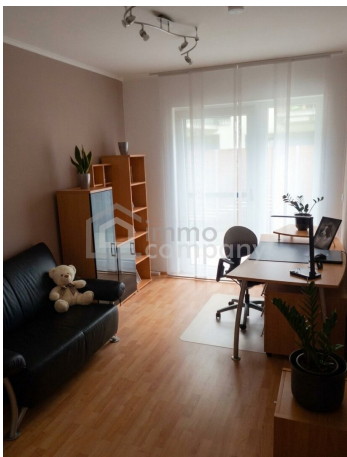
Dr. Max Haberich

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410038

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







*Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!*

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Erdgeschoss-Gartenwohnung in **Brunn am Gebirge** unweit von **Mödling** verbindet die Privatsphäre und das Wohngefühl eines Einfamilienhauses mit den Vorzügen einer modernen Wohnanlage.

- Exklusive, neuwertige **3-Zimmer-Erdgeschosswohnung** mit ca. 70 m² Wohnfläche
- **Direkter, privater Zugang über den eigenen Garten** – ganz ohne Stiegenhaus
- **Zwei Gärten und zwei Terrassen** für ein außergewöhnliches Wohngefühl
- Lichtdurchfluteter, großzügiger Wohnbereich
- Moderne, voll ausgestattete **Einbauküche**
- Zwei ruhig gelegene Schlafzimmer
- Elegantes Badezimmer mit Dusche, WC und Bidet
- Komfortable **Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung**
- Parkettböden, hochwertige Designfliesen und elektrische Beschattung
- Insektenschutz und hochwertige Schiebetüren
- Barrierefrei, Lift im Haus
- Eigenes Kellerabteil und Abstellraum

- Optionaler Tiefgaragenstellplatz um € 20.000

DIE IMMOBILIE

Ein großer Vorteil ist der **direkte Zugang zur Wohnung über den eigenen Garten** – kein gemeinsames Stiegenhaus, keine unerwünschten Einblicke und ein Höchstmaß an Privatsphäre.

Das helle Entree bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und führt in den großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereich. Die modern gestaltete Einbauküche ist harmonisch in den Wohnraum integriert und mit hochwertigen Geräten ausgestattet.

Zwei ruhig gelegene Schlafzimmer schaffen angenehme Rückzugsbereiche. Das elegante Badezimmer verfügt über Dusche, WC und Bidet. Ein praktischer Abstellraum sowie hochwertige Schiebetüren sorgen für eine optimale Nutzung der Wohnfläche.

Besonders reizvoll ist die großzügige Verbindung von Innen- und Außenbereich: **Zwei Gärten und zwei Terrassen** ermöglichen Frühstück in der Morgensonne, entspannte Nachmittage im Grünen und gemütliche Abende auf der Terrasse. Parkettboden, moderne Designfliesen, elektrische Beschattung und Insektenschutz unterstreichen den hochwertigen Charakter der Wohnung. Ein Lift sowie die barrierefreie Ausführung bieten zusätzlichen Komfort.

Durch den separaten Zugang eignet sich die Immobilie darüber hinaus hervorragend für eine **Arztpraxis, Kanzlei oder ein Büro**.

INFRASTRUKTUR & LAGE

Die Wohnung befindet sich in **Brunn am Gebirge**, einer besonders beliebten Wohnlage im Bezirk Mödling südlich von Wien. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, ausgezeichnete Nahversorgung und der Nähe zur Bundeshauptstadt macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Pendler attraktiv.

Weinberge, Spazierwege und traditionelle Heurige befinden sich in unmittelbarer Umgebung und bieten vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeit. Für den täglichen Bedarf sind **Lidl, BILLA und HOFER** in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich im direkten Umfeld.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung erreichen Sie **Wien schnell und unkompliziert** – ein idealer Standort für alle, die die Ruhe und Lebensqualität des Wiener Umlands mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

Melden Sie sich noch heute für einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <8.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap