3- bis 4-Zimmer-Wohnung mit flexiblem Grundriss in zentraler Lage von Brunn am Gebirge



Objektnummer: 199397123

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,49 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 83,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	209.000,00 €
Betriebskosten:	152,93 €
USt.:	15,29 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge



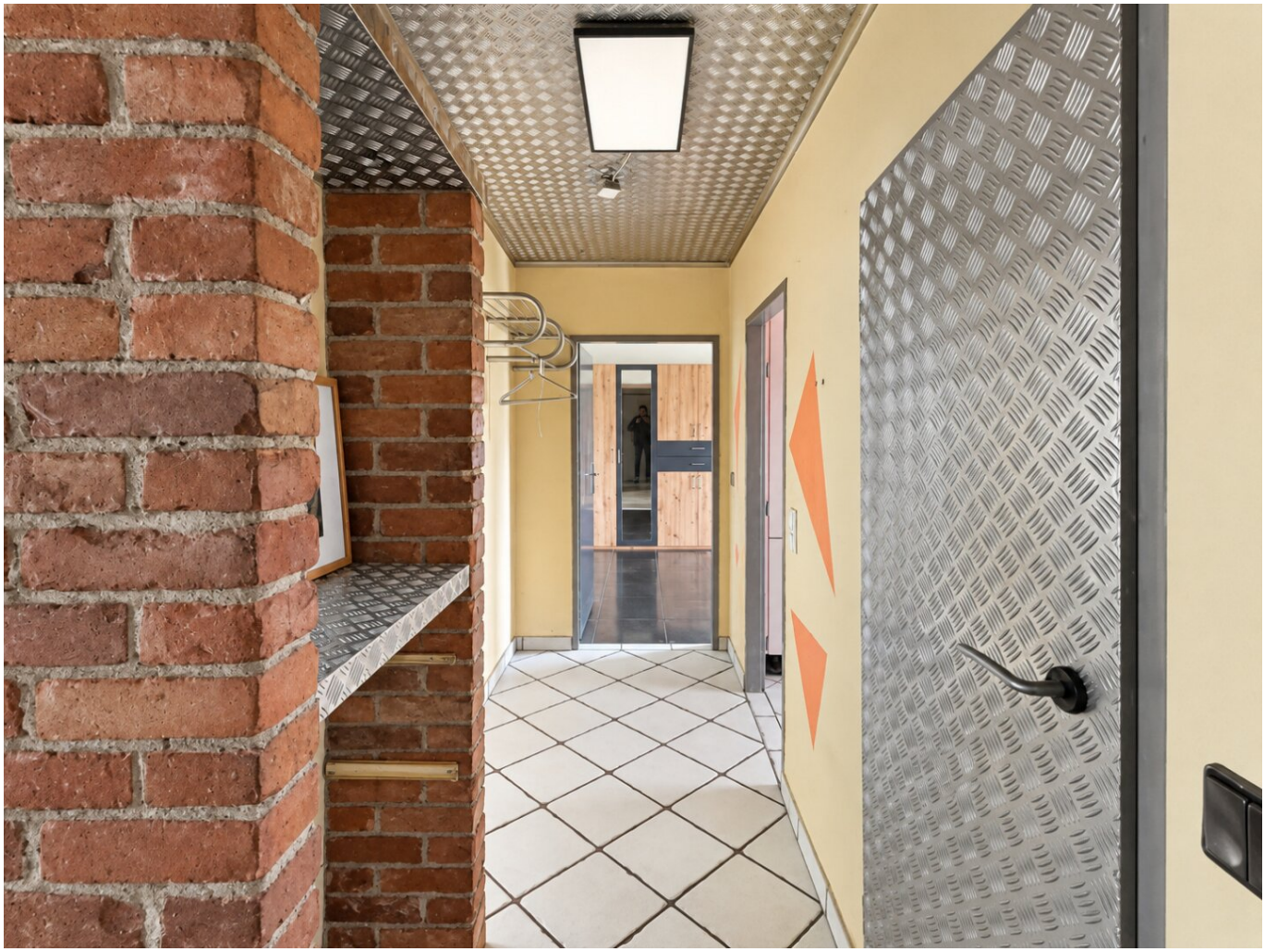









































Zimmer
11.70m²
Wohnzimmer
30.35m²
Vorraum
5.42m²
Abst.
0.69m²
WC
1.23m²
Bad
3.29m²
Küche
7.10m²
Zimmer
16.70m²
0
1
2
3
4
5m

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine ca. **76,49 m² große Wohnung** in einer sehr gepflegten und großzügig begrünten Wohnhausanlage in **Brunn am Gebirge**.

Die Wohnung befindet sich im **etwas erhöhten Erdgeschoß (Hochparterre)** und ist über nur wenige Stufen erreichbar. Besonders angenehm ist die überschaubare Größe der Stiege mit lediglich **vier Wohnungen**.

Ursprünglich wurde die Wohnung als **4-Zimmer-Wohnung** ausgeführt. Aktuell wurde eines der Zimmer mit dem Wohnzimmer zusammengelegt, wodurch ein großzügigerer Wohnbereich und eine **3-Zimmer-Aufteilung** entstanden sind. Durch das Aufstellen einer Zwischenwand kann der ursprüngliche **4-Zimmer-Grundriss mit geringem Aufwand wiederhergestellt** werden.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der **schöne Kamin im Wohnzimmer**, der dem Wohnbereich eine gemütliche und wohnliche Atmosphäre verleiht.

Die Wohnung befindet sich grundsätzlich in einem **gepflegten, jedoch renovierungsbedürftigen Zustand** und bietet zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und individuell zu gestalten.

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine wohnungseigene Gastherme**, welche sich im Badezimmer befindet. Die Wärmeabgabe erfolgt über **Radiatoren**.

Raumaufteilung

- Vorraum / Gang
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Zimmer 1
- Küche
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Gastherme, über die Küche begehbar
- **Wohnzimmer mit Kamin**
- Zimmer 2 – aktuell mit dem Wohnzimmer zusammengelegt

- Zimmer 3

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. **76,49 m²**
- aktuell **3 Zimmer** (ursprünglicher **4-Zimmer-Grundriss einfach wiederherstellbar)**
- **schöner Kamin im Wohnzimmer**
- **Hochparterre** – nur wenige Stufen
- lediglich **4 Wohnungen in der Stiege**
- Baujahr der Wohnhausanlage: ca. **1965**
- Beheizung und Warmwasseraufbereitung mittels **wohnungseigener Gastherme**
- Wärmeabgabe über **Radiatoren**
- Gastherme im Badezimmer
- Einlagerungsabteil im Keller
- gepflegter, jedoch **renovierungsbedürftiger Zustand**
- sehr gepflegte und **großzügig begrünte Wohnhausanlage**

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen und grünen Wohnlage in Brunn am Gebirge**. Die Marktgemeinde zählt aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu Wien, der guten Verkehrsanbindung und der ausgezeichneten Infrastruktur zu den beliebten Wohnlagen im südlichen Wiener Umland.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomiebetriebe, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in Brunn am Gebirge und der näheren Umgebung. Das **Ortszentrum von Brunn**, die Bezirkshauptstadt **Mödling** sowie die **Shopping City Süd** sind in kurzer Zeit erreichbar.

Auch die **Verkehrsanbindung ist sehr gut**. Öffentliche Verkehrsmittel bieten gute Verbindungen in Richtung Wien und Mödling. Mit dem PKW sind sowohl Wien als auch die

umliegenden Gemeinden über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen und Autobahnanschlüsse rasch erreichbar.

Die Kombination aus **ruhiger Grünlage, guter Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zu Wien** macht die Wohnung insbesondere für Paare und Familien interessant.

Fazit

Eine **flexibel nutzbare 3- bis 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 76,49 m² Wohnfläche** in einer gepflegten und grünen Wohnhausanlage in Brunn am Gebirge. Der **schöne Kamin im Wohnzimmer und** der **einfach wiederherstellbare 4-Zimmer-Grundriss** zählen zu den besonderen Vorzügen dieser Immobilie.

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 <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap