NEUER PREIS! 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Parkplatz und Grünblick



Objektnummer: 1967/124

Eine Immobilie von Die Immobilien Meisterei GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	13,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 91,36 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,61
Kaufpreis:	367.820,00 €
Betriebskosten:	237,79 €
USt.:	23,78 €

Infos zu Preis:

WBF 167,32 Instandh. 111,- Betriebsk. 237,79 zuzgl. Ust. Verwaltungsk. 31,39 zuzgl. Ust.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Daniel Szkopecz

Die Immobilien Meisterei
Brühler Straße 98
2340 Mödling


























S-RACER

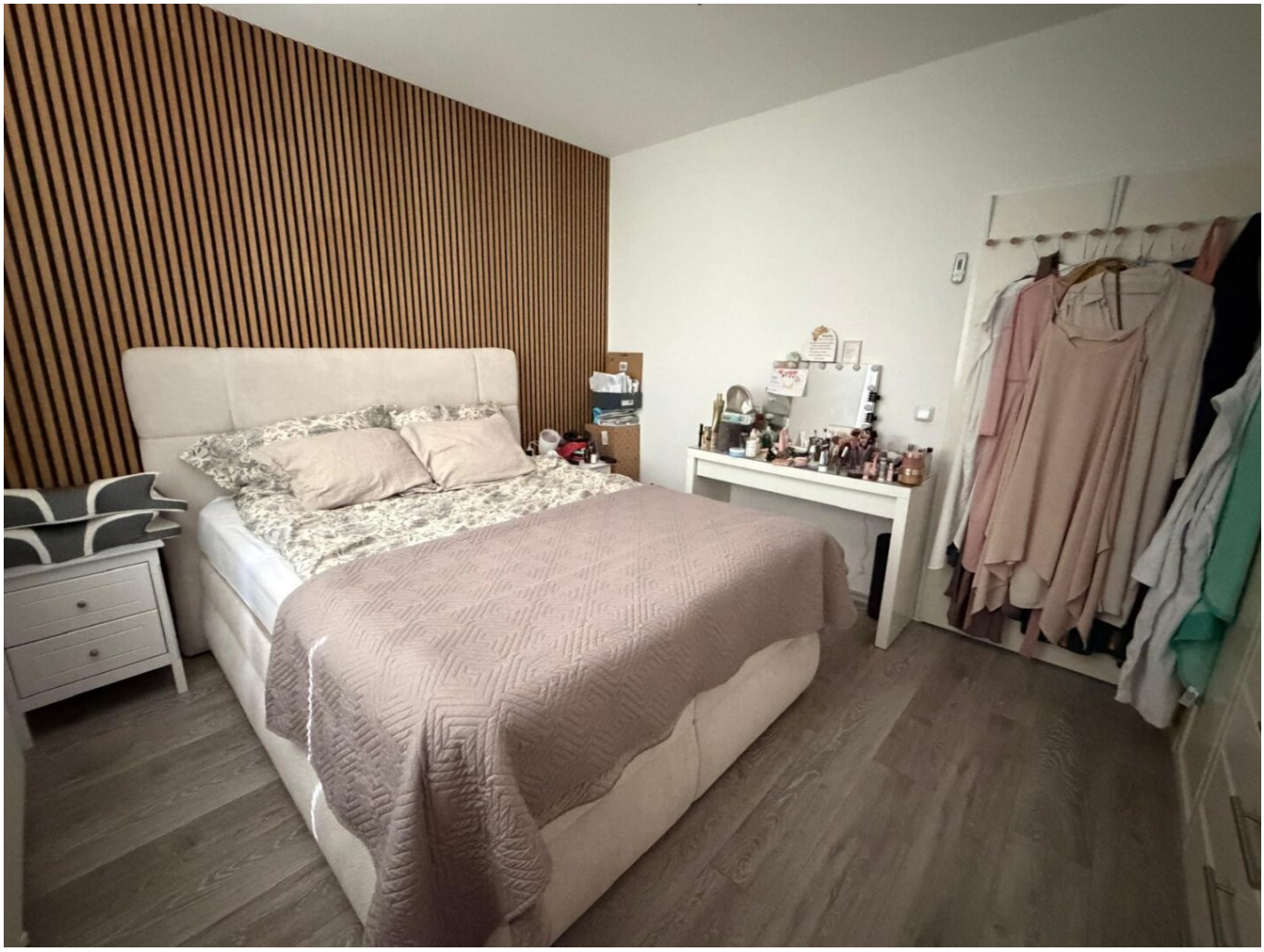






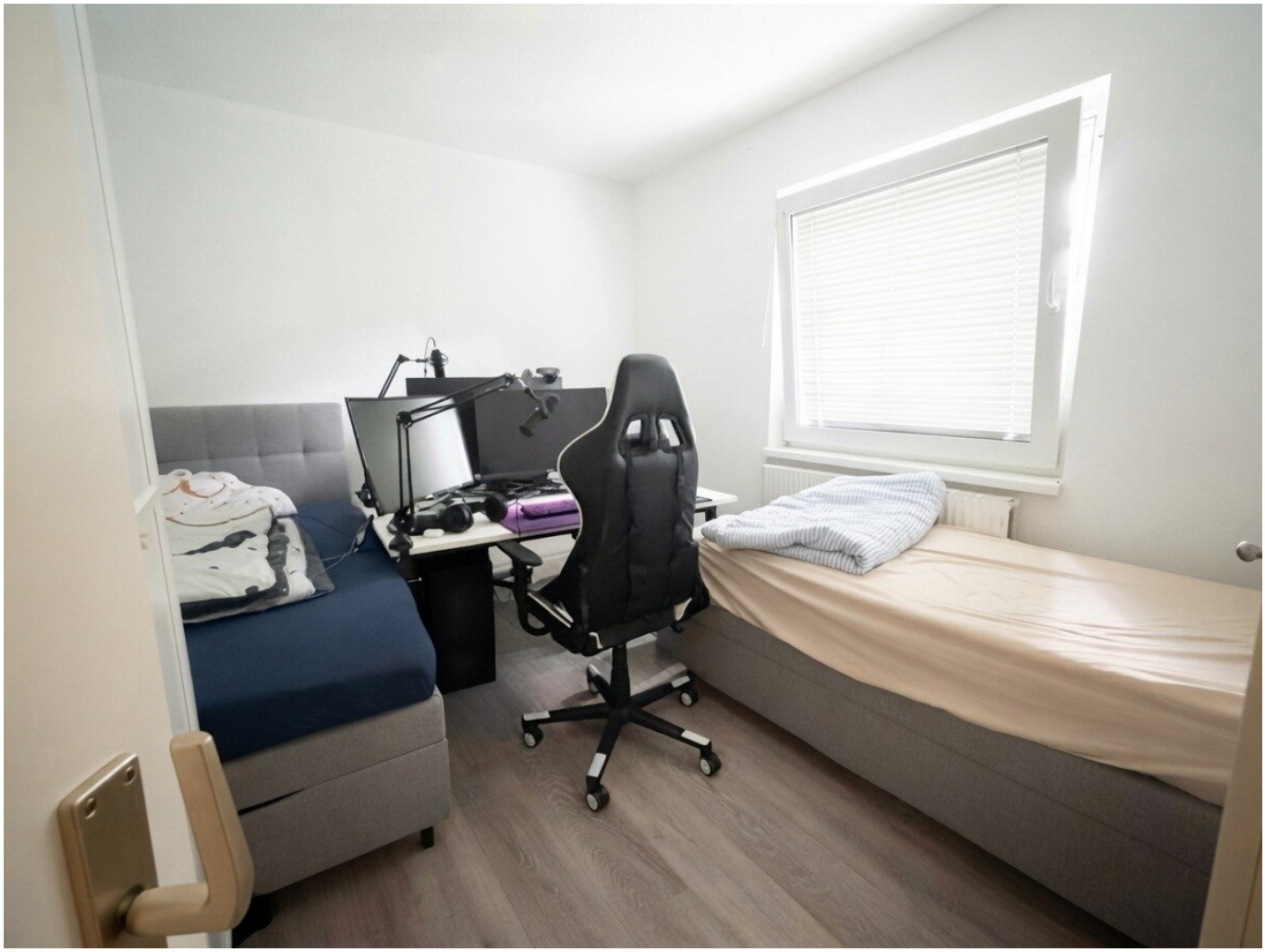


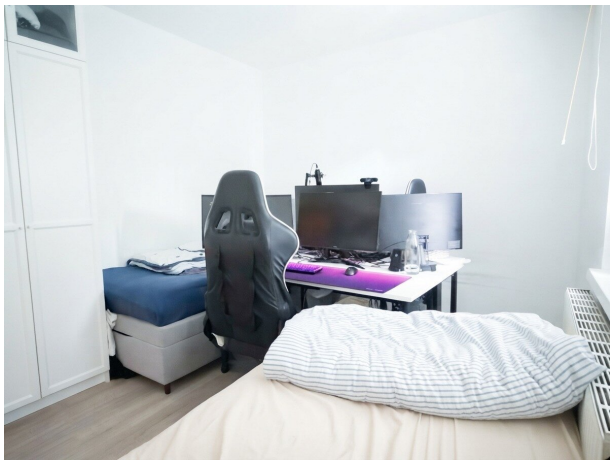


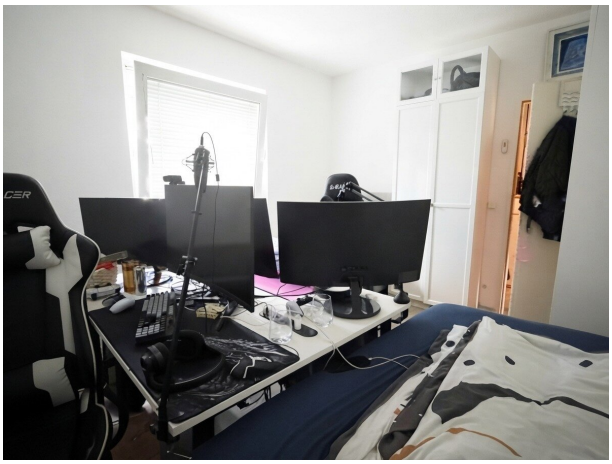




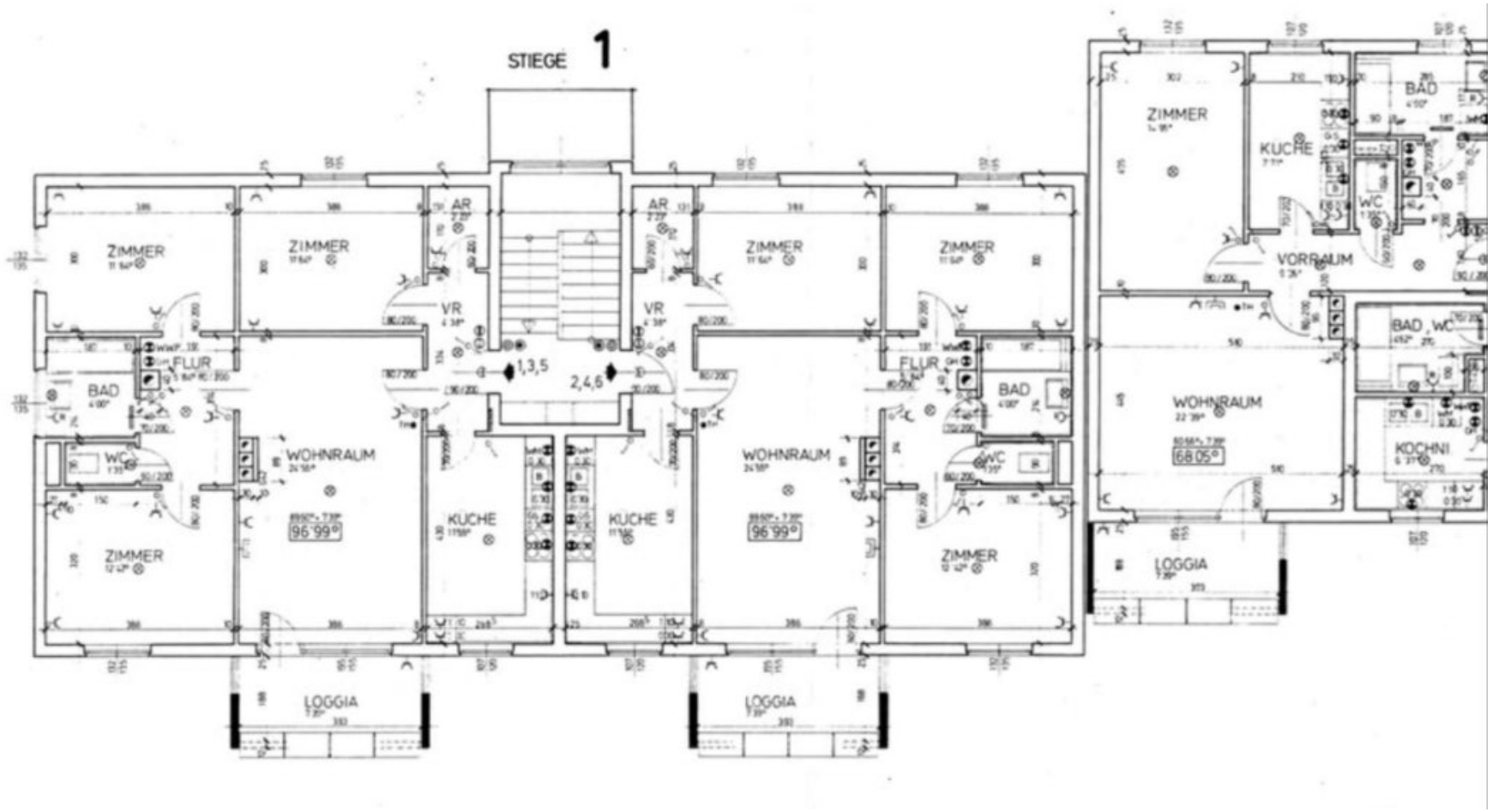











STIEGE 1
ZIMMER
ZIMMER
AR
AR
ZIMMER
ZIMMER
VR
VR
1,3,5
2,4,6
FLUR
FLUR
BAD
BAD
WC
WC
WOHNRAUM
WOHNRAUM
96.99 m²
96.99 m²
KUCHE
KUCHE
ZIMMER
ZIMMER
LOGGIA
LOGGIA
ZIMMER
KUCHE
BAD
WC
VORRAUM
BAD, WC
WOHNRAUM
68.05 m²
KOCHNI
LOGGIA

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **Brunn am Gebirge, Niederösterreich**!

Diese gepflegte **4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss** bietet auf rund **97 m² Wohnfläche** viel Platz für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen in ruhiger Lage mit guter Infrastruktur schätzen. Der Kaufpreis beträgt **€ 365.000,- verhandelbar**.

Das Herzstück der Wohnung ist die helle und freundliche Raumgestaltung. Die Wohnräume sind mit verschiedenen Bodenbelägen wie Fliesen, Laminat und Kunststoffboden ausgestattet und befinden sich insgesamt in einem **guten und gepflegten Zustand**.

Die **IKEA-Einbauküche** ist etwa **5 Jahre alt** und mit sämtlichen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet. Sie bietet ausreichend Platz zum Kochen und fügt sich praktisch in den Wohnbereich ein.

Ein besonderes Highlight ist die **Loggia mit schönem Grünblick**, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die Loggia kann bei Bedarf auch entsprechend als Balkon gestaltet bzw. genutzt werden. Der südlich ausgerichtete Außenbereich bietet angenehme Sonnenstunden und zusätzlichen Wohnkomfort im Freien.

Für ein angenehmes Raumklima und zusätzlichen Komfort sorgen die Fenster: **Alle Fenster sind mit Jalousien, elektrischen Rollläden sowie Fliegengittern ausgestattet.**

Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene **Kaminanschluss**. Der Kaminplatz wurde saniert und ist **voll funktionsfähig**, wodurch bei entsprechender Nutzungsmöglichkeit zusätzliche Behaglichkeit geschaffen werden kann.

Die Wohnung wird mittels Gas beheizt. Die **Therme ist neu und wurde regelmäßig gewartet**.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und eine Badewanne. Wichtig zu erwähnen ist, dass **Badezimmer und WC renovierungsbedürftig sind und erneuert werden sollten**. Dadurch bietet sich den zukünftigen Eigentümern gleichzeitig die Möglichkeit, diese Bereiche ganz nach den eigenen Vorstellungen modern zu gestalten.

Zur Wohnung gehört außerdem ein **eigenes Kellerabteil**. Zusätzlich stehen den Bewohnern ein **Fahrradkeller** sowie ein **offener, gemeinschaftlich nutzbarer Hauskeller** zur Verfügung.

Ein weiterer praktischer Vorteil ist der zur Wohnung gehörende **Parkplatz mit ca. 12 m²**, der komfortables und unkompliziertes Parken direkt bei der Wohnanlage ermöglicht.

Auch die Lage überzeugt: Brunn am Gebirge bietet eine ausgezeichnete Kombination aus ruhigem Wohnen und sehr guter Infrastruktur. **Bus, Bahnhof und Autobahnanschluss**

gewährleisten eine hervorragende Verkehrsanbindung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie **Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei** befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Highlights auf einen Blick

- ca. **91 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer**
- Erdgeschoss
- Kaufpreis verhandelbar
- **eigener Parkplatz mit ca. 12 m²**
- gepflegter und guter Allgemeinzustand
- Loggia mit Grünblick
- südlich ausgerichteter Außenbereich
- Loggia kann als Balkon gestaltet bzw. genutzt werden
- alle Fenster mit **Jalousien, elektrischen Rollläden und Fliegengittern**
- ca. 5 Jahre alte **IKEA-Küche inklusive Elektrogeräten**
- **neue und gewartete Gastherme**
- sanierter und voll funktionsfähiger **Kaminanschluss**

- Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- **Bad und WC renovierungsbedürftig**
- eigenes Kellerabteil
- zusätzlicher Fahrradkeller
- gemeinschaftlicher offener Hauskeller
- sehr gute Verkehrsanbindung
- ausgezeichnete Infrastruktur

Diese Wohnung bietet eine attraktive Kombination aus großzügigem Platzangebot, Grünblick, eigenem Parkplatz, guter Ausstattung und hervorragender Lage. Mit der Modernisierung von Bad und WC lässt sich das Objekt zudem individuell gestalten und weiter aufwerten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung in Brunn am Gebirge.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
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 <1.000m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap