Moderne und sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Gärten/Terrassen - beide Zimmer in ruhiger Innenhoflage / Garagenstellplatz optional / Top Infrastruktur!



Wohnküche

Objektnummer: 1801/127

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	22,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	307,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Brigitte Agusevic

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 660 4535183

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

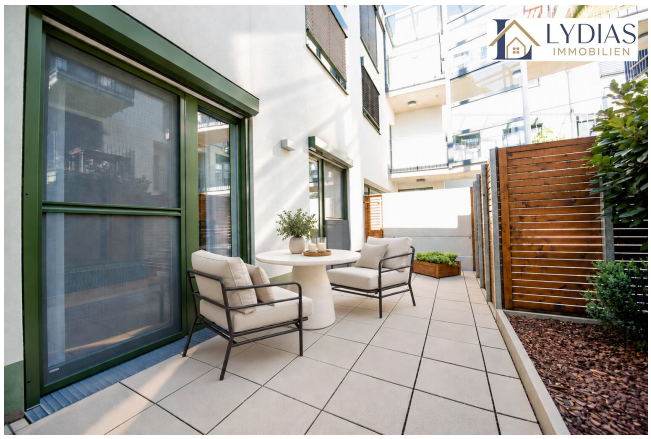




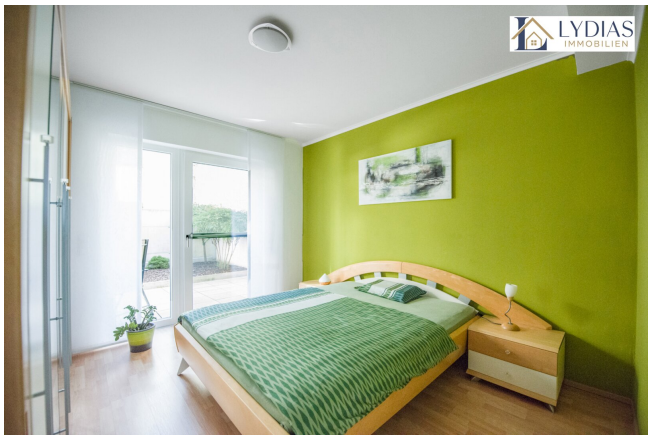












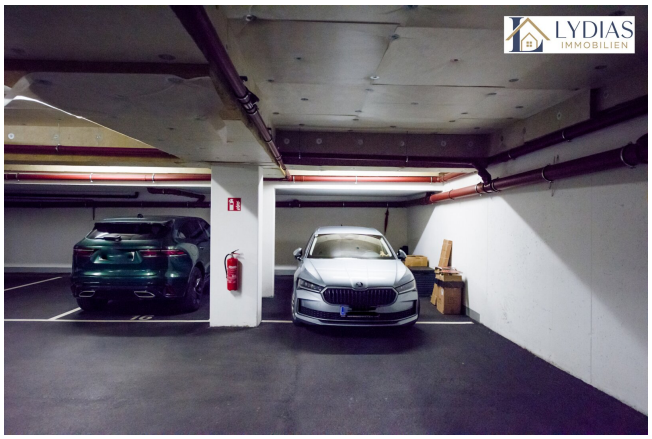


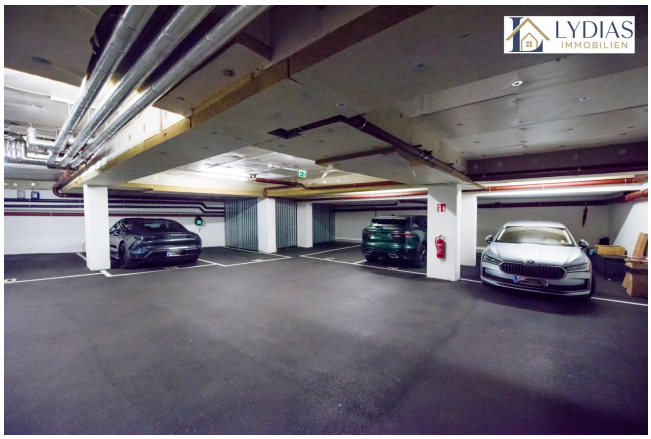













TOP 02
Stufe
MOK 1,40m
SIDET
WC
DUSCHE
DHD
HZ Verl.
HRM
TELEFON
1
2
3
5
6
7
8
9
10
222
179
109
117
516
272
371
338
659
327
150
437
400
240
227

Objektbeschreibung

Die **stilvolle und helle 3-Zimmer-Gartenwohnung** befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung sowie zwei großzügige Terrassen- und Gartenbereiche mit unterschiedlicher Ausrichtung**. Gerade an heißen Sommertagen bietet die Erdgeschosslage zudem angenehmere Raumtemperaturen.

Ein besonderes Plus ist der **direkte Zugang zur Wohnung über den Garteneingang** – die Wohnung kann somit betreten werden, ohne das Stiegenhaus nutzen zu müssen.

Die moderne Wohnküche ist westlich ausgerichtet und bietet einen **direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten**. Hier lässt sich besonders die **Nachmittags- und Abendsonne** genießen. Die **hochwertige Einbauküche inklusive Bosch-Geräten ist bereits im Kaufpreis enthalten**.

Die beiden weiteren Zimmer sind östlich zum Innenhof ausgerichtet und verfügen jeweils ebenfalls über einen **direkten Zugang zur zweiten Terrasse und zum Garten**. Durch die östliche Ausrichtung profitieren diese Räume von angenehmer **Morgensonne**.

Ein weiteres praktisches Detail sind die **platzsparenden Schiebetüren** innerhalb der Wohnung, die eine optimale Nutzung der vorhandenen Wohnfläche ermöglichen.

Ein **Garagenstellplatz kann optional um € 20.000,-** zusätzlich erworben werden - **BK je Monat ca. 35 €.**

Raumaufteilung:

-Vorraum

-Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse/Garten (westlich)

-Zimmer 1 mit direktem Zugang zur Terrasse/Garten (östlich)

-Zimmer 2 mit direktem Zugang zur Terrasse/Garten (östlich)

-Bad mit Dusche und WC

-Abstellraum

Sonstiges:

-Kellerabteil

-Garagenstellplatz optional zzgl. € 20.000,- zum Kaufpreis

-Fahrradabstellraum

Ausstattung & Highlights:

-Wohngebäude, Baujahr ca. 2015

-durchdachte und effiziente Raumaufteilung

-zwei Terrassen mit Gartenflächen Ost- und Westausrichtung

-beide Terrassen mit Licht-, Strom- und Wasseranschluss

-hochwertige Einbauküche mit Bosch-Geräten im Kaufpreis enthalten

-Fenster mit elektrischen Rollläden und Insektenschutz

-Laminatböden in den Wohnräumen

-Fliesen im Badezimmer/WC

-Fußbodenheizung über Gaszentralheizung

-Badezimmer mit Dusche und WC

-praktischer Abstellraum

-direkter Wohnungseingang über den Garten

Hinweis:

Die Möblierung der Terrassen wurde virtuell visualisiert und dient ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wandfarbe *in der Wohnküche sowie im Vorraum weicht zum Teil von der tatsächlichen Farbe ab. Aktuelle Bilder stellen wir Ihnen gerne im Exposé zur Verfügung.*

Lagebeschreibung:

Die Wohnlage in **Brunn am Gebirge** überzeugt durch die ideale Verbindung von **zentraler Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität**. Zahlreiche

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar - vom Einkauf über Ärzte und Apotheken bis hin zu Gastronomie, Banken und öffentlichen Einrichtungen.

SPAR, PENNY, Lidl sowie weitere Geschäfte und Bäckereien befinden sich im näheren Umfeld. Auch das **Shopping Center SCS** ist angenehm erreichbar und bietet ein umfangreiches Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen.

Die Lage bietet eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Mehrere Busverbindungen erschließen Brunn am Gebirge und verbinden den Ort mit **Wien-Liesing, Mödling, Rodaun und der Südstadt**. Der **Bahnhof Brunn-Maria Enzersdorf** bietet zusätzliche Bahnverbindungen und ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an Wien und das südliche Wiener Umland.

-**Bahnhof Brunn-Maria Enzersdorf**- ca. 20 Gehminuten(dort verkehren mehrere S-Bahn-/ Regionalbahnlinien)

-**Bahnhof Perchtoldsdorf-** ca. 20 Gehminuten (Anbindung Richtung Wien und Süden)

-**Busslinien**- 206, 207, 259, 260, 268, 269 - ca. 5 Gehminuten (Verbindungen Richtung Wien, Liesing, Siebenhirten, Mödling und die umliegenden Gemeinden)

Diese Immobilie vereint **Komfort, Lebensqualität und eine ausgezeichnete Lage** zu einem Zuhause, das vom ersten Moment an überzeugt. Hier finden Sie nicht einfach vier Wände – sondern einen Ort, an dem Sie sich wohlfühlen, entspannen und Ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen können.

Frau Brigitte Agusevic

? +43 660 453 5183

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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