# Neues Haus. Neue Freiheit. Neues Kapitel



**Objektnummer: 7939/2300163362**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3522 Brunn am Wald |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 126,59 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Kaufpreis:** | 430.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sanela-Anamaria Erdelean-Adam**

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

H +43 699 184 100 43

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.

immo company

@immocompany

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

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

# Objektbeschreibung

Manchmal betritt man ein Haus und spürt sofort: *Hier beginnt ein neuer Lebensabschnitt.* Dieses Einfamilienhaus in Brunn am Wald ist genau so ein Ort – ein Erstbezug, der darauf wartet, mit Leben gefüllt zu werden. Ein Zuhause, das nicht nur gebaut wurde, sondern bewusst gestaltet, um Menschen Raum zu geben: Raum zum Ankommen, Raum zum Wachsen, Raum zum Träumen.

## Ein Haus, das Geschichte neu schreibt – Ihre Geschichte

Wo einst ein altes Gebäude stand, erhebt sich heute ein moderner Neubau, errichtet nach aktuellen Standards für Energieeffizienz und Wohnkomfort. Kein Kompromiss, kein Flickwerk – alles neu, alles unberührt. Sie sind die ersten, die hier wohnen werden.

Schon beim Betreten des Erdgeschosses öffnet sich der großzügige Masterbereich – ein Rückzugsort mit eigenem Badezimmer, perfekt für ruhige Morgen und entspannte Abende. Die großen Feinsteinzeugfliesen, die Fußbodenheizung und die hochwertige Ausstattung schaffen eine Atmosphäre, die sofort Wärme ausstrahlt.

Im Obergeschoss entfaltet sich das Herz des Hauses: ein offener Wohn- und Küchenbereich mit Zugang zur Terrasse. Licht fällt durch elektrische VELUX-Dachfenster, die sich auf Knopfdruck öffnen und schließen. Hier entstehen Familienmomente, Gespräche, Lachen – oder einfach stille Augenblicke mit Blick ins Grüne.

Drei weitere Zimmer bieten Flexibilität: Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer – oder alles zusammen. Die Dachschrägen sind nicht nur charmant, sondern clever genutzt: zusätzliche 28,65 m² Bodenfläche machen das Obergeschoss zu einem echten Raumwunder.

## Mehr als Wohnen – Potenzial für Ihre Ideen

Direkt angrenzend an den Wohnbereich liegt ein 31 m² großer Lager- oder Hobbyraum. Werkstatt? Fitnessraum? Atelier? Mit entsprechender Genehmigung kann dieser Bereich sogar in Wohnraum verwandelt werden – ein seltenes Plus, das Ihnen Zukunftsspielraum schenkt.

## Technik, die den Alltag leichter macht

- Daikin Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich
- Kühlfunktion für warme Sommertage

- Glasfaseranschluss
- Video-Türsprechanlage
- Doppelgarage mit zwei automatischen Toren

Alles ist vorbereitet, durchdacht und hochwertig umgesetzt.

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 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 <1.500m
Apotheke <7.000m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <5.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Polizei <6.500m
Post <10.000m

**Verkehr**
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap