# Reihenhaus in Brunn am Gebirge | 130 m² Wohnfläche | Garten, Terrasse & Ruhelage



**Objektnummer: 6907**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Franz Keim-Gasse 48-54 |
| **Art:** | Haus - Reihenhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2345 Brunn am Gebirge |
| **Baujahr:** | 1984 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 129,91 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 128,00 m² |
| **Keller:** | 68,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 106,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,11 |
| **Kaufpreis:** | 495.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 241,82 € |
| **USt.:** | 24,18 € |

**Provisionsangabe:**

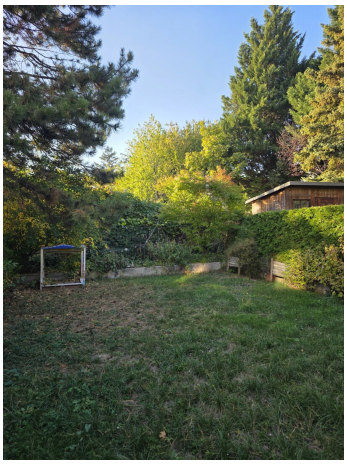
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









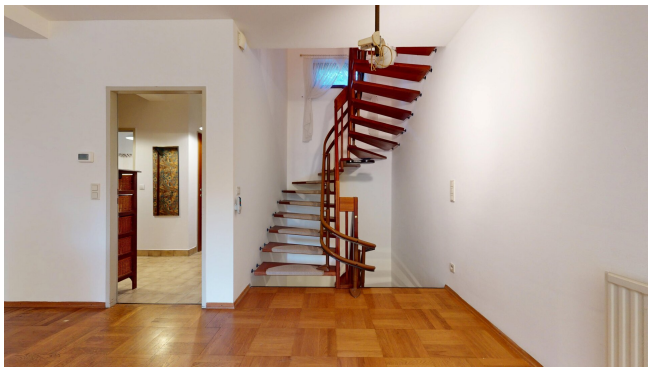






















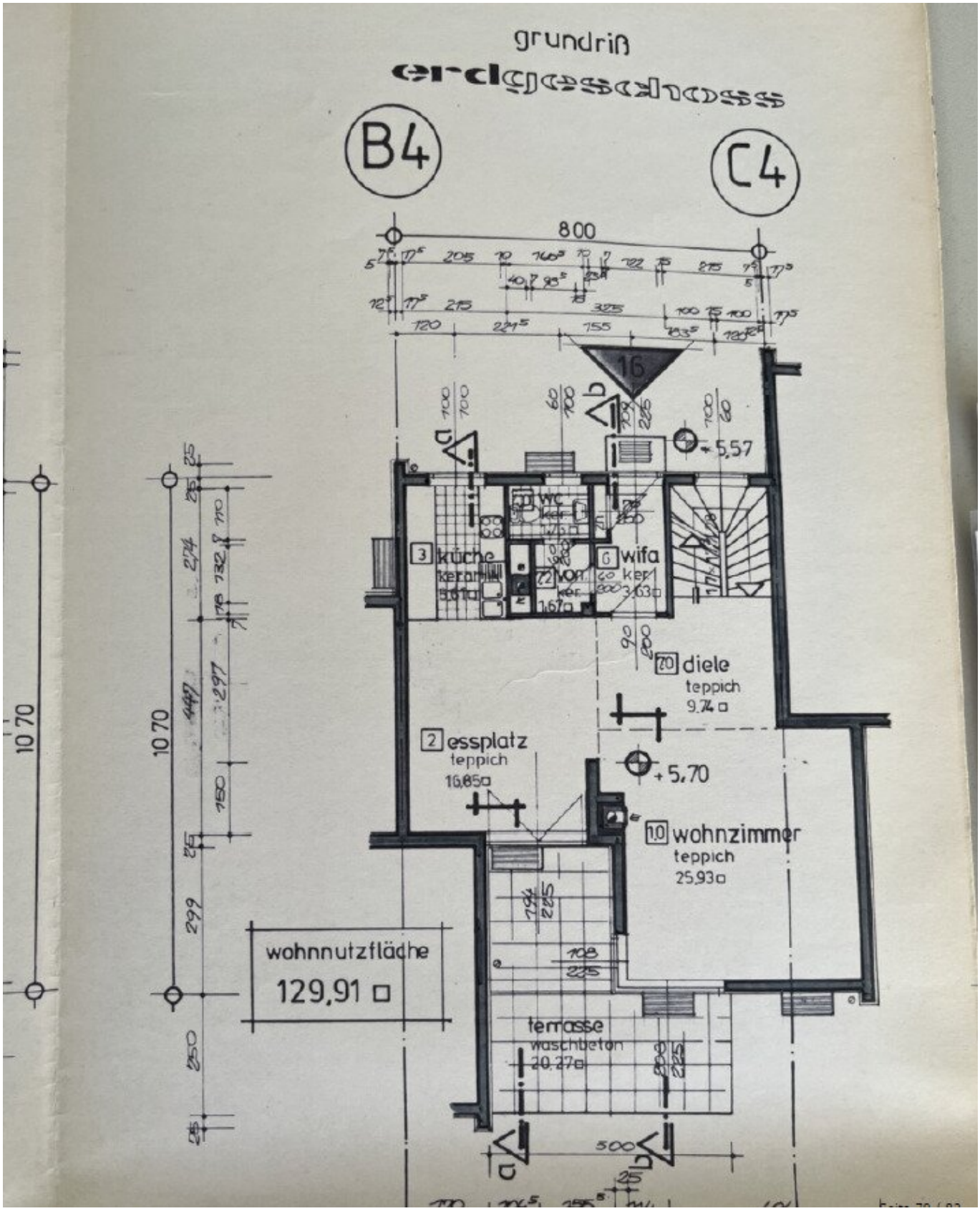






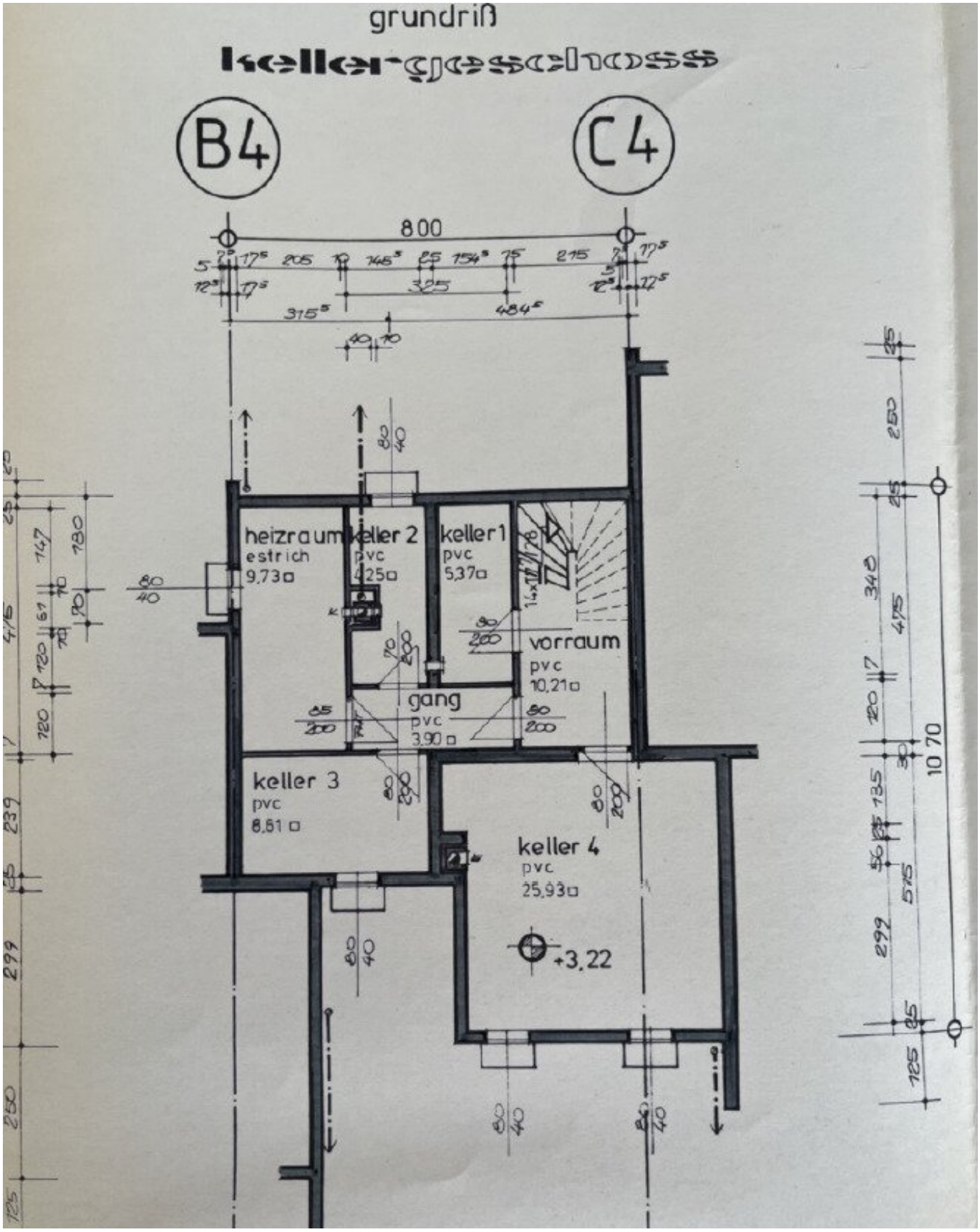
grundriß

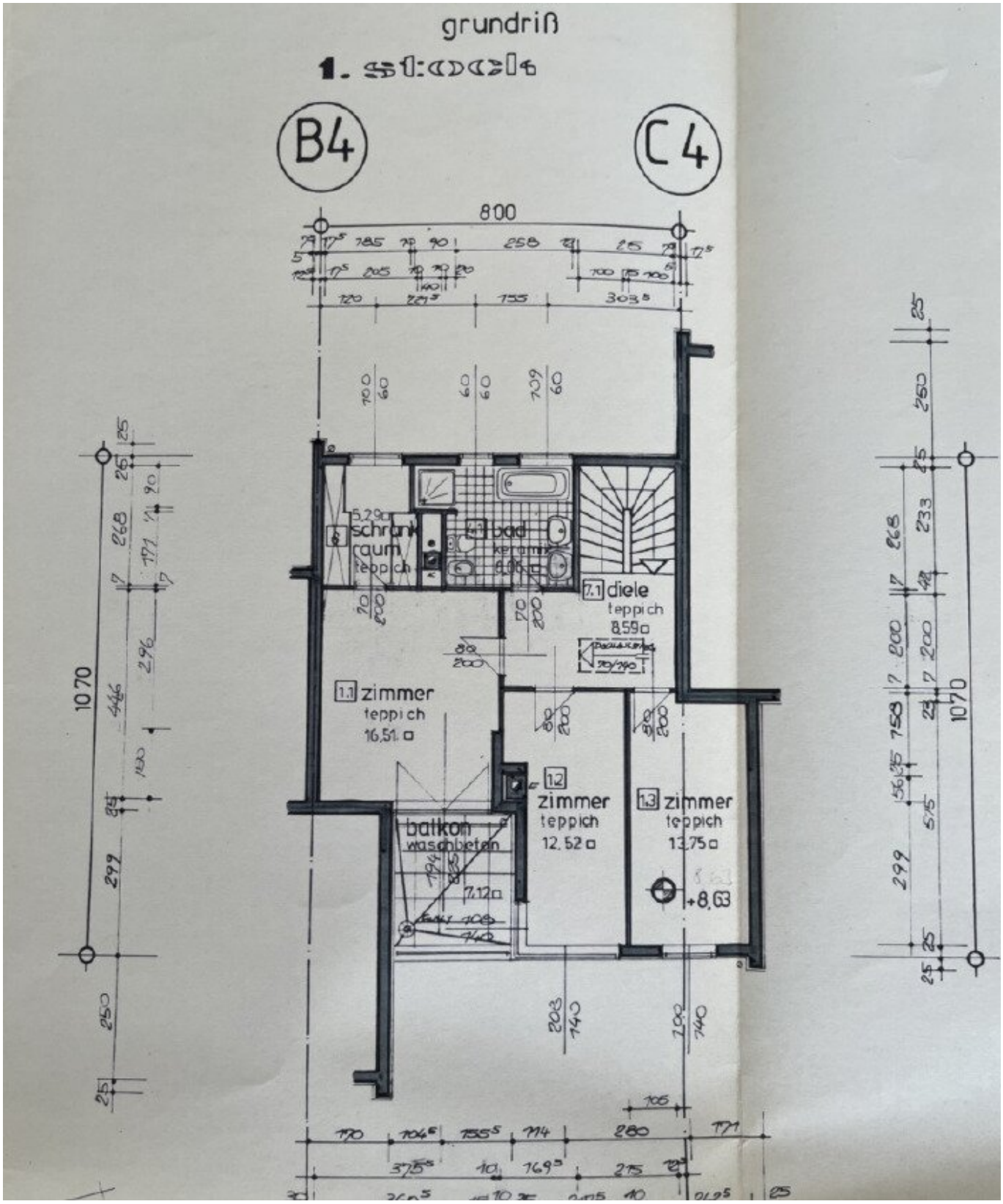
erdgeschoss

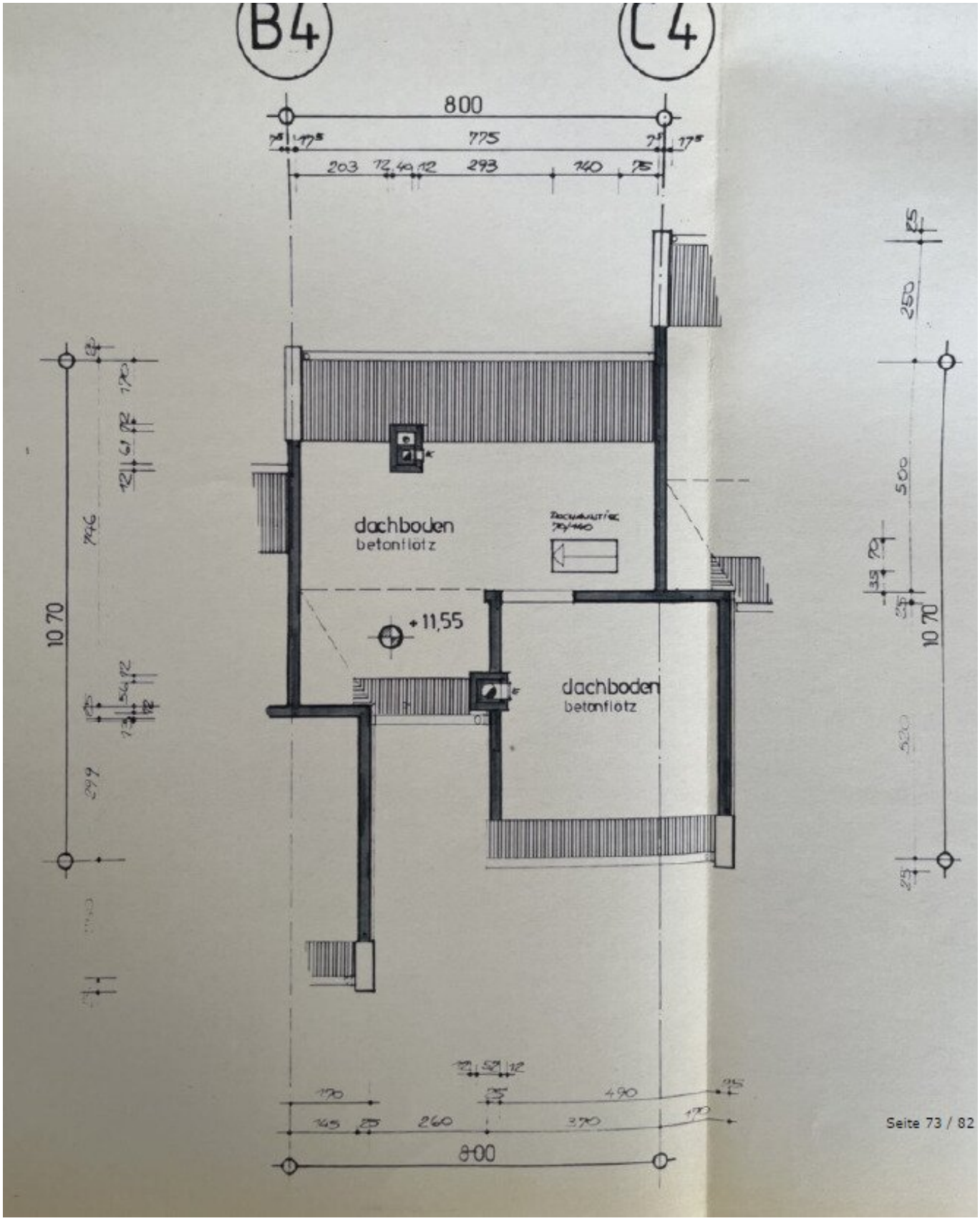


grundriß

# kellergeschoss




grundriß
B4
C4
800
schrank raum teppich 5,29 □
bad keramik 6,96 □
7.1 diele teppich 8,59 □
1.1 zimmer teppich 16,51 □
1.2 zimmer teppich 12,52 □
1.3 zimmer teppich 13,75 □
balkon waschbeton 7,12 □
+8,63
1070


B4
C4
800
775
203
293
140
dachboden
betonflotz
+11,55
dachboden
betonflotz
10 70
250
500
490
370
260
800

# Schnitt 1:100

# a - a

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **gepflegtes Reihenhaus mit ca. 130 m² Wohnfläche** in **absoluter Ruhelage in 2345 Brunn am Gebirge**.

Das 1984 errichtete Haus überzeugt durch seine **großzügigen Wohnräume, eine familienfreundliche Raumaufteilung sowie einen eigenen Garten mit ca. 128 m²**. Eine **überdachte Terrasse mit rund 20 m²**, ein Westbalkon und ein ca. 68 m² großer Keller ergänzen das attraktive Platzangebot.

Das Erdgeschoss bietet einen großzügigen **Wohnbereich mit Kaminofen und direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten**, eine offene Küche mit Einbauküche sowie ein separates Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich derzeit **drei großzügige Zimmer**, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. **Besonders interessant für Familien: Das große Zimmer im Obergeschoss kann, wie bereits im ursprünglichen Einreichplan vorgesehen, mit überschaubarem Aufwand wieder in zwei separate Zimmer mit jeweils ca. 12 m² unterteilt werden.** Dadurch lässt sich das Haus bei Bedarf auf **insgesamt 4 Zimmer** erweitern.

Eines der Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Westbalkon. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, Fenster und WC ausgestattet.

Der **ca. 68 m² große Keller** bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein zugeordneter Parkplatz rundet das Angebot ab.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer **ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage in Brunn am Gebirge**, südlich von Wien. Schule, Kindergarten und Bushaltestelle sind bequem erreichbar. Auch der Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten und die Autobahnanbindung befinden sich in der näheren Umgebung.

## Highlights

- **Ca. 130 m² Wohnfläche | derzeit 3 Zimmer, auf 4 Zimmer erweiterbar**
- **Ca. 128 m² eigener Garten**
- Überdachte Terrasse mit ca. 20 m²

- Westbalkon mit ca. 7 m²
- Großzügiger Keller mit ca. 68 m²
- Heller Wohnbereich mit Kaminofen
- Einbauküche, Badezimmer und 2 WCs
- Parkettböden und Gas-Zentralheizung
- 1 Parkplatz
- **Absolute Ruhelage und gute Infrastruktur**

**Kaufpreis: EUR 495.000,-**

**Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Michael Altmann*, Mobil:* +4369914141818*, Mail:* m.altmann@advanta.at*, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.***

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <875m
Apotheke <950m
Klinik <2.425m
Krankenhaus <1.600m

**Kinder & Schulen**
Schule <375m
Kindergarten <450m
Höhere Schule <3.425m
Universität <9.250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.075m

Bäckerei <950m
Einkaufszentrum <2.450m

**Sonstige**
Bank <875m
Geldautomat <875m
Post <975m
Polizei <650m

**Verkehr**
Bus <125m
U-Bahn <4.175m
Straßenbahn <3.550m
Bahnhof <1.200m
Autobahnanschluss <1.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap