

**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 - Reihenhhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,91 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	128,00 m ²
Keller:	68,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 106,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	241,82 €
USt.:	24,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







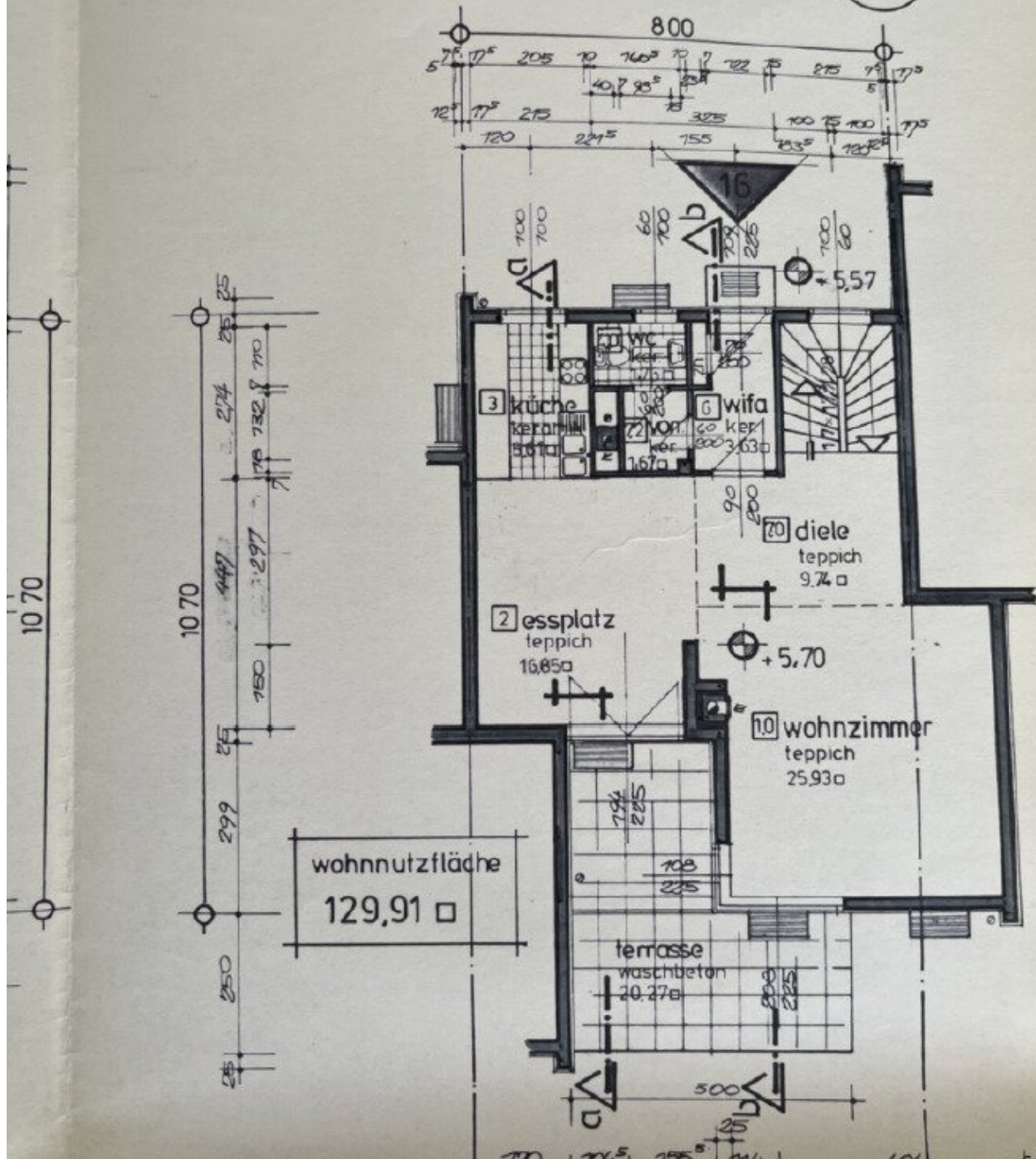








C4

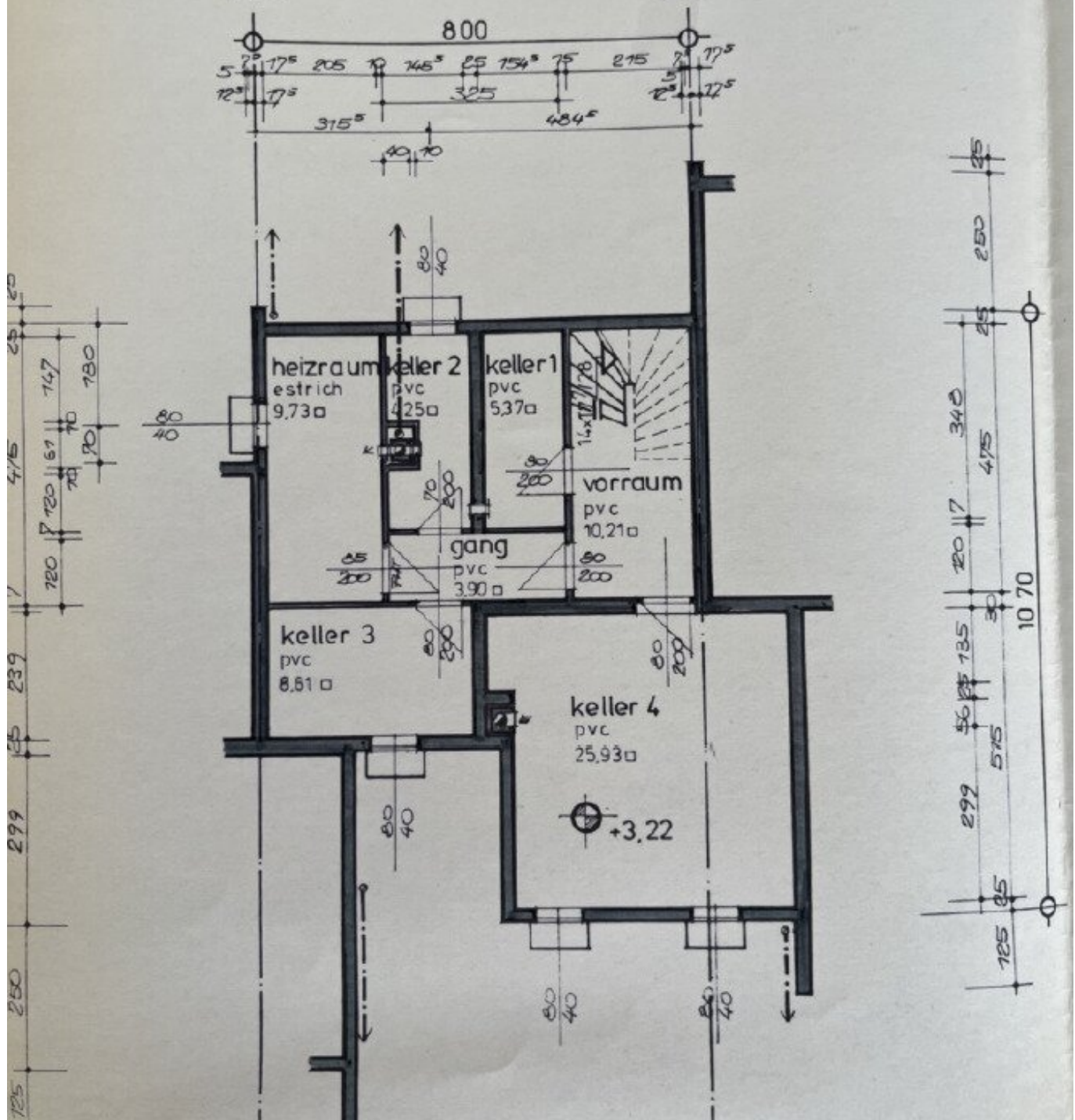


grundriß

keller-geschoss

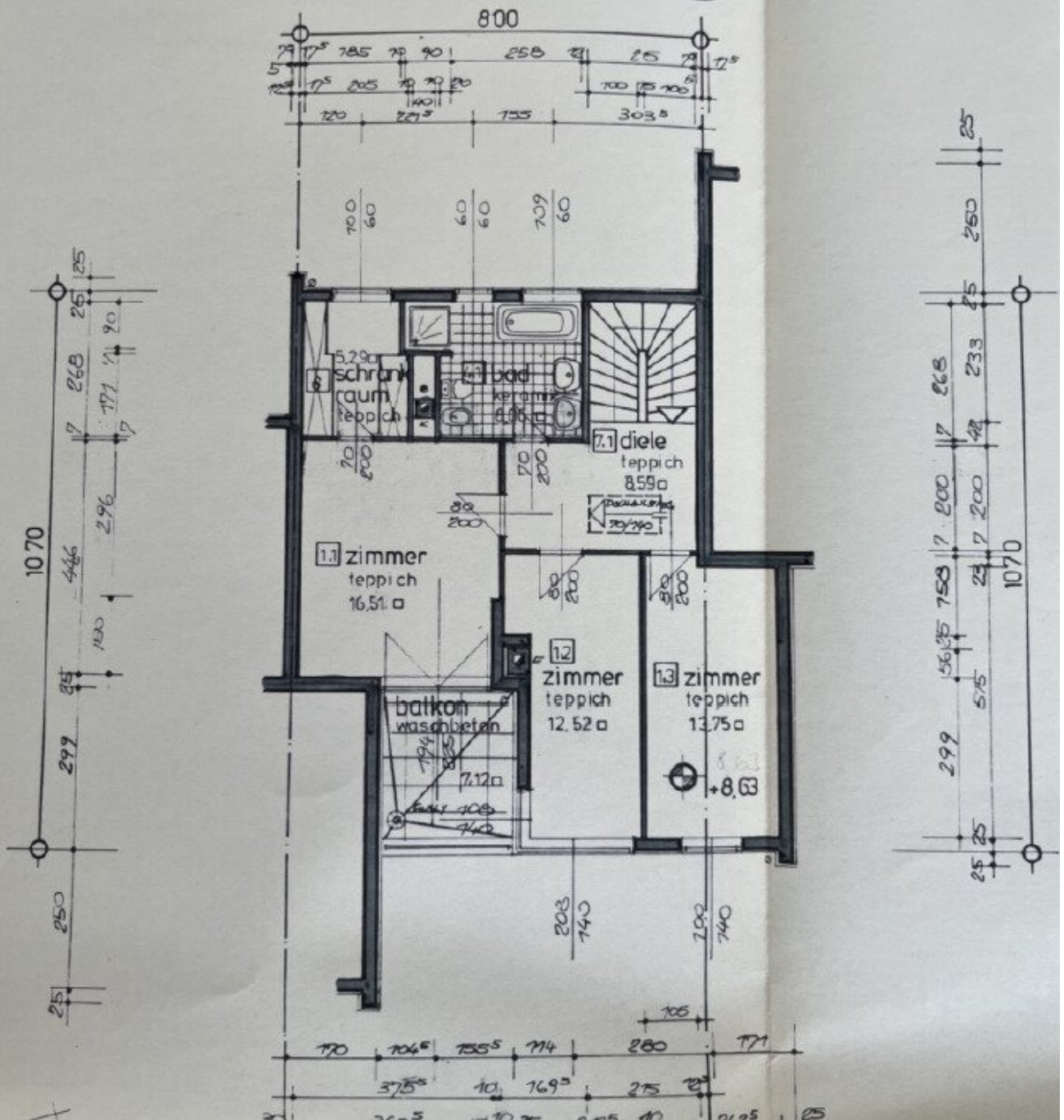
B4

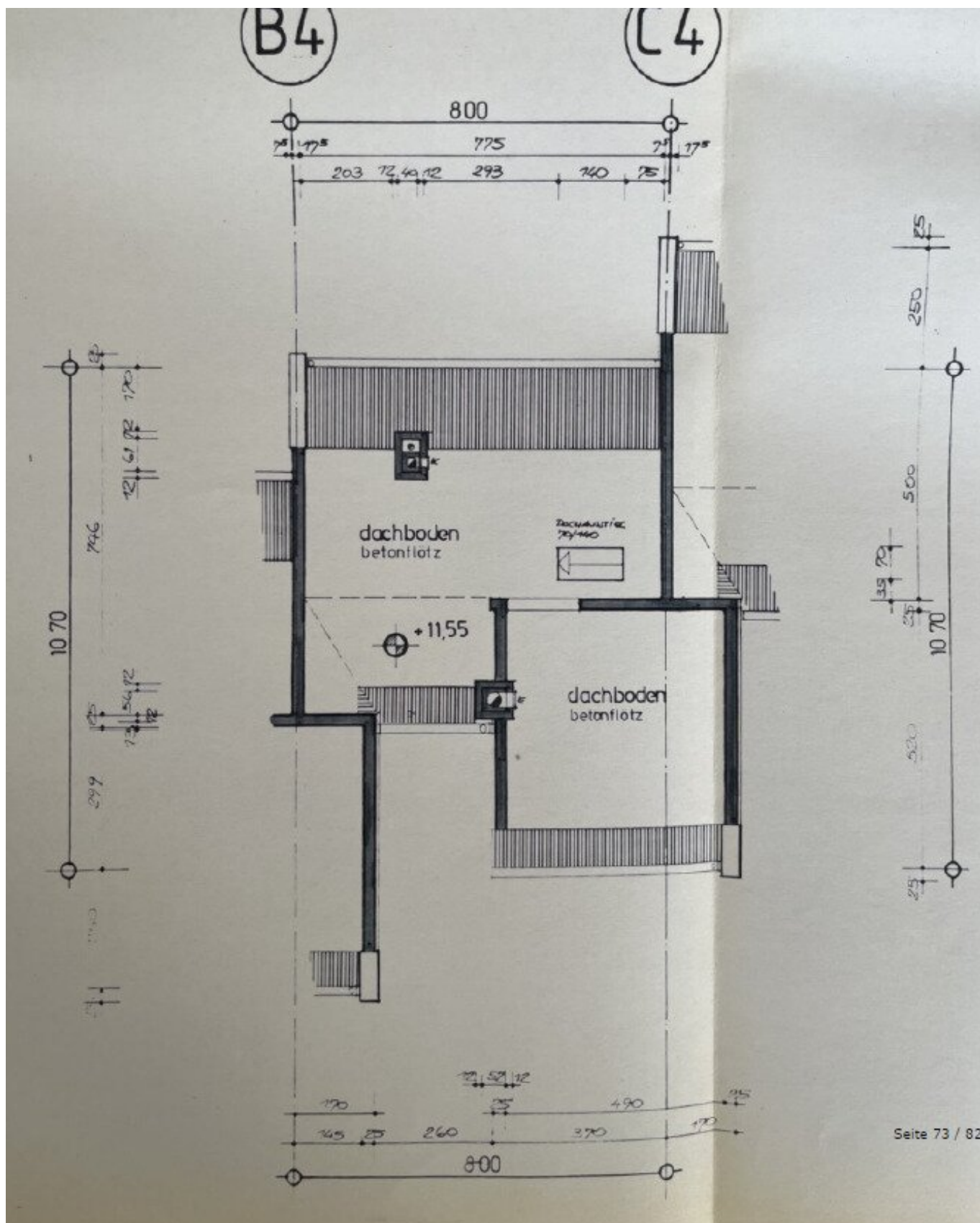
C4



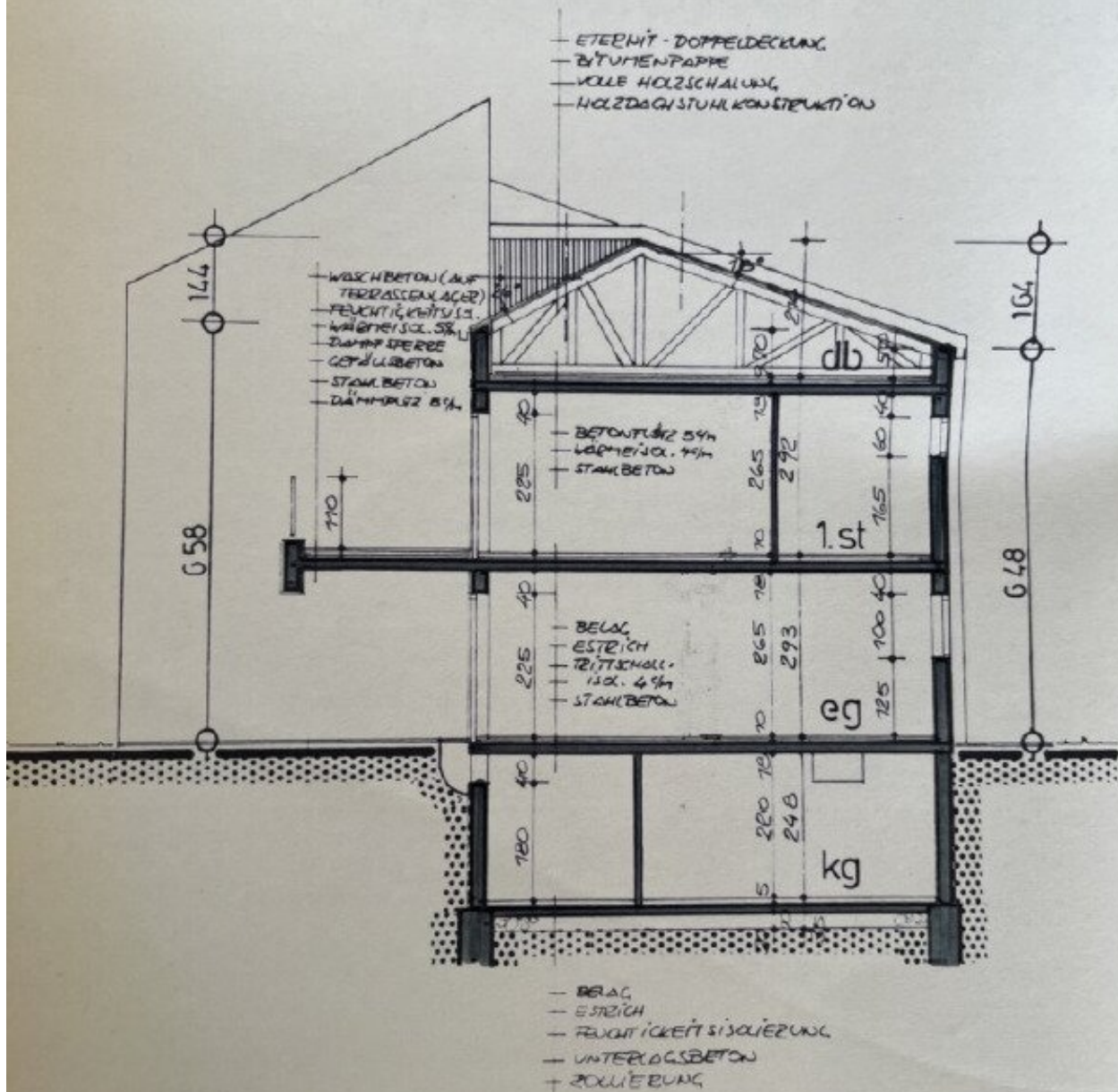
1. St: $\langle \mathbb{C} \rangle$

(C4)





2 - 2



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