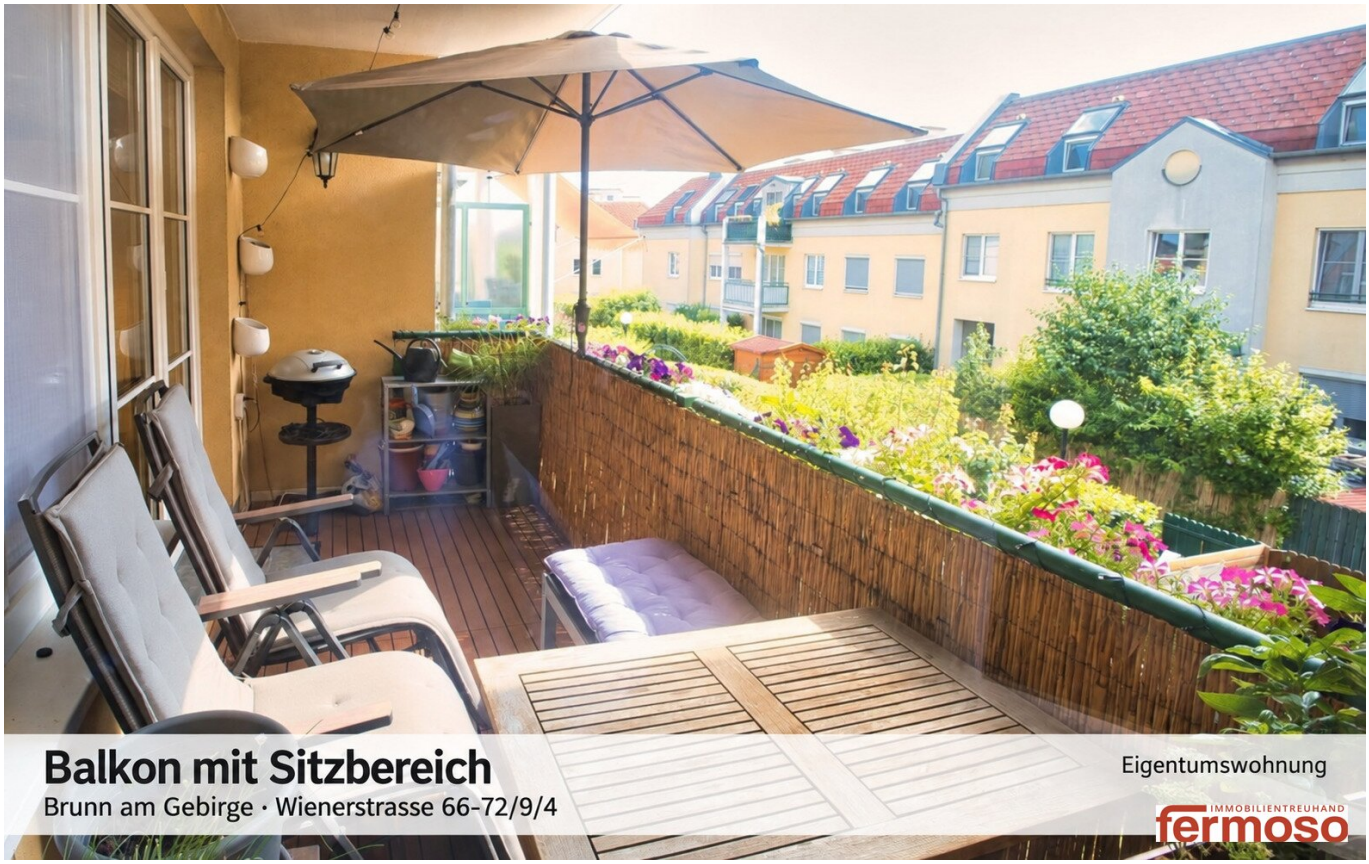
# Ruhige & Moderne 2-Zi-Wohnung in Brunn am Gebirge mit Balkon, Garage & Klimaanlage – € 295.000




**Objektnummer: 7502**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Wienerstraße 66-72 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2345 Brunn am Gebirge |
| **Baujahr:** | 2001 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 61,30 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 6,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 50,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,27 |
| **Kaufpreis:** | 295.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 158,15 € |
| **USt.:** | 17,30 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Michael Mortsch**

Wohnzimmer mit Balkonzugang
Brunn am Gebirge · Wienerstrasse 66-72/9/4
Eigentumswohnung
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Wohnzimmer mit Balkonzugang
Brunn am Gebirge · Wienerstrasse 66-72/9/4
Eigentumswohnung
fermoso

Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und Klimaanlage
Eigentumswohnung
Brunn am Gebirge · Wienerstrasse 66-72/9/4
fermoso

**Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und Klimaanlage**

Brunn am Gebirge · Wienerstrasse 66-72/9/4

Eigentumswohnung

IMMOBILIENTREUHAND fermoso

**Schlafzimmer**

Brunn am Gebirge · Wienerstrasse 66-72/9/4

Eigentumswohnung

IMMOBILIENTREUHAND fermoso

**Einbauküche Gesamtansicht**

Brunn am Gebirge · Wienerstrasse 66-72/9/4

Eigentumswohnung

IMMOBILIENTREUHAND fermoso

Einbauküche Gesamtansicht
Brunn am Gebirge • Wienerstrasse 66-72/9/4
Eigentumswohnung
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Vorraum
Brunn am Gebirge · Wienerstrasse 66-72/9/4
Eigentumswohnung
fermoso

Vorraum
Brunn am Gebirge · Wienerstrasse 66-72/9/4
Eigentumswohnung
fermoso

## Abstellraum mit Regalen

Brunn am Gebirge · Wienerstrasse 66-72/9/4

Eigentumswohnung

IMMOBILIENTREUHAND fermoso

**Separates WC**

Eigentumswohnung

Brunn am Gebirge · Wienerstrasse 66-72/9/4

IMMOBILIENTREUHAND fermoso

**Badezimmer mit Waschtisch**

Brunn am Gebirge · Wienerstrasse 66-72/9/4

Eigentumswohnung

IMMOBILIENTREUHAND fermoso

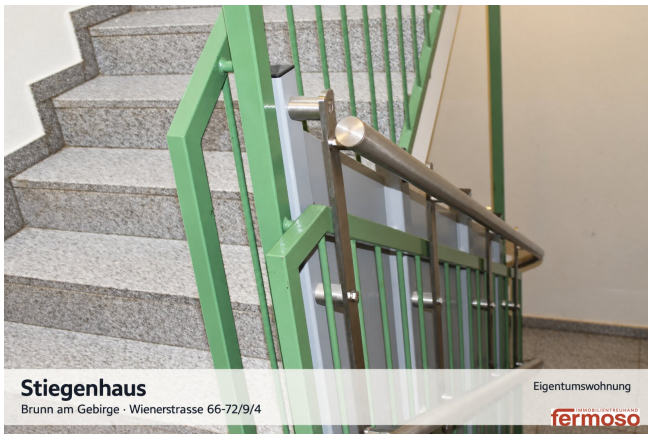
Badezimmer mit Waschtisch
Brunn am Gebirge · Wienerstrasse 66-72/9/4
Eigentumswohnung
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Begrünter Zugangsweg
Brunn am Gebirge · Wienerstrasse 66-72/9/4
Eigentumswohnung
fermoso

Außenanlage mit Zugang zu den Garagenplätzen
Brunn am Gebirge · Wienerstrasse 66-72/9/4
Eigentumswohnung
fermoso

Außenansicht
Brunn am Gebirge · Wienerstrasse 66-72/9/4
Eigentumswohnung
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Tiefgarage Gemeinschaftsbereich
Brunn am Gebirge · Wienerstrasse 66-72/9/4
Eigentumswohnung
fermoso

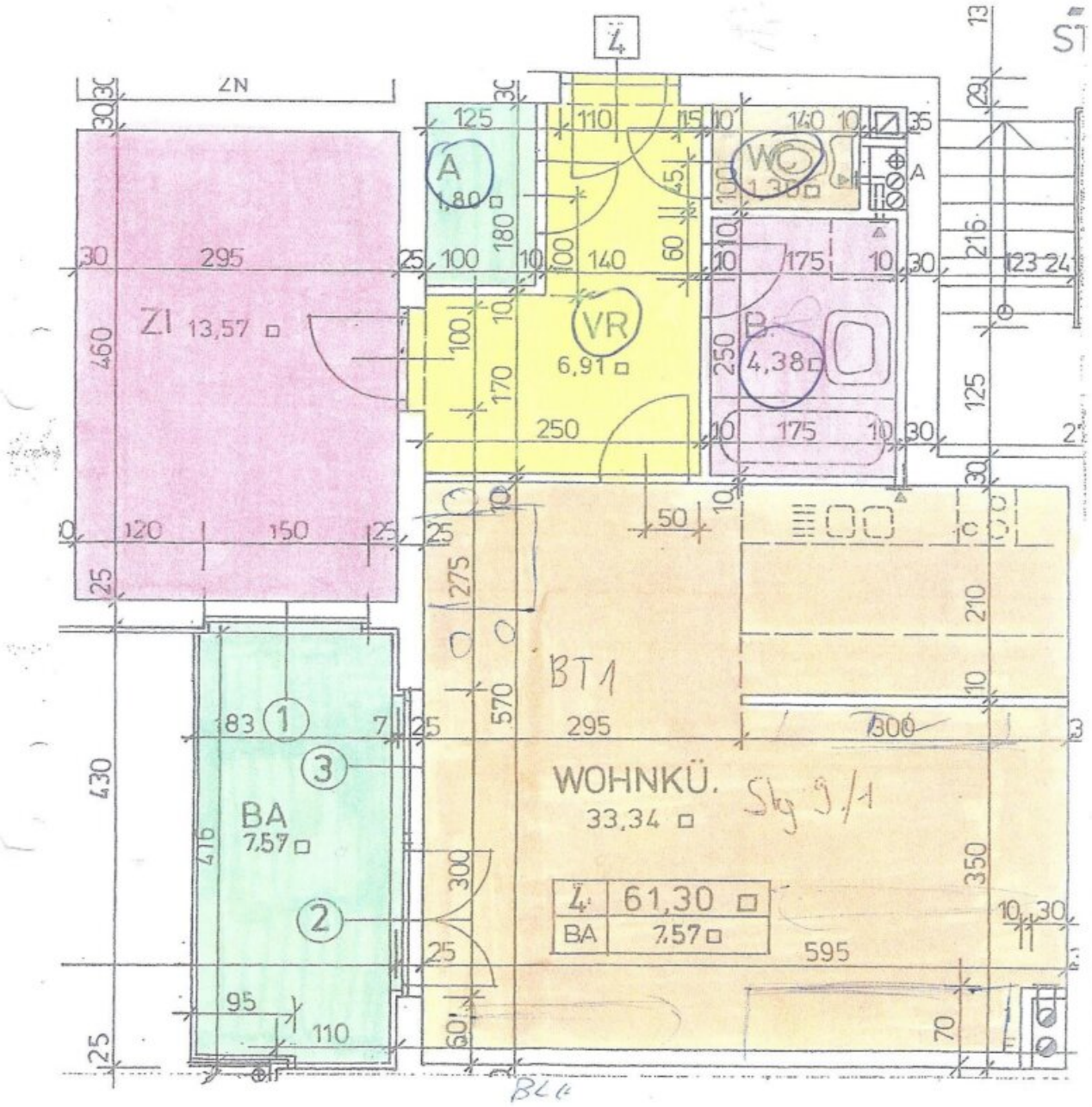

Stiegenhaus
Brunn am Gebirge · Wienerstrasse 66-72/9/4
Eigentumswohnung
fermoso

**Hauseingang**

Brunn am Gebirge · Wienerstrasse 66-72/9/4

Eigentumswohnung

IMMOBILIENTREUHAND fermoso




IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Brunn am Gebirge, einer charmanten Gemeinde in Niederösterreich, die Lebensqualität und Komfort perfekt miteinander verbindet. Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von 61,3 m² bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Wohnambiente, sondern auch eine hervorragende Lage zu einem attraktiven Kaufpreis von 295.000,00 €.

• Durch den Vorraum (6,91m²) betritt man die Wohnung.

• An der rechten Seite befindet sich, neben dem separaten Abstellraum (1,80m²), das Schlafzimmer (13,57 m²) samt Einbauschrank und Fenster mit Blick auf Balkon und Innenhof.

• Auf der linken Seite befindet sich neben dem WC (1,38 m²) das gut aufgeteilte Badezimmer samt Badewanne und Waschmaschinenanschluss (4,38 m²).

• Geradeaus betritt man die helle Wohnküche mit großzügigen 33,34 m². Die zur linken Seite vom Wohnraum getrennte Küchenecke ist hochwertig verbaut, mit Markengeräten ausgestattet und im Kaufpreis inkludiert. Der Induktionsherd und der Geschirrspüler sind neuwertig.

Zur rechten Seite gibt es ausreichend Platz für einen großen Esstisch, von wo aus man durch alle Fenster den Blick ins Grüne genießen kann. Die im Wohnraum befindliche neue Klimaanlage bietet eine angenehme Kühlung an heißen Sommertagen.

• Vom Wohnraum aus gelangt man auf den Balkon mit 7,56 m2, der viel Platz für entspannende Grillabende mit Freunden bietet und die Möglichkeit einräumt, den grünen Daumen freiem Lauf zu lassen.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattungsmerkmale. Der helle Wohnbereich mit Laminatboden lädt zum Wohlfühlen ein und öffnet sich zum sonnigen Südwestbalkon, von dem Sie einen herrlichen Grünblick genießen – ein perfekter Ort zum Entspannen nach einem langen Tag. Die moderne Einbauküche ist funktional und stilvoll gestaltet und bietet alles, was Sie zum Kochen und Genießen benötigen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und ermöglicht Ihnen so Momente der Erholung und Entspannung. Für angenehme Temperaturen sorgt eine Klimaanlage, die an heißen Tagen für erfrischende Kühle sorgt. Fliesenböden unterstreichen die gepflegte Atmosphäre der Wohnung. Die Beheizung erfolgt komfortabel über Fernwärme, was für effiziente und umweltfreundliche Wärme sorgt.

Ein weiteres Highlight ist die Tiefgarage, in der Ihr Fahrzeug sicher und geschützt abgestellt werden kann.

Die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: Busverbindungen, der nahegelegene Bahnhof und der Autobahnanschluss ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit von Wien und anderen wichtigen Zielen. So sind Sie sowohl stadtnah als auch naturnah unterwegs.

Auch die Infrastruktur in der Umgebung überzeugt: Ärzte, Apotheke, Schulen, Kindergarten, Supermärkte und eine Bäckerei sind fußläufig erreichbar und bieten Ihnen im Alltag hohen Komfort und kurze Wege.

Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität, Lage und ein angenehmes Wohnklima legen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot in Brunn am Gebirge – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten, die diese Immobilie für Sie bereithält.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de

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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <50m
Apotheke <450m
Klinik <3.225m
Krankenhaus <2.400m

**Kinder & Schulen**
Schule <575m
Kindergarten <550m
Universität <8.425m
Höhere Schule <4.175m

**Nahversorgung**
Supermarkt <525m
Bäckerei <700m
Einkaufszentrum <1.675m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <825m
Polizei <575m

**Verkehr**
Bus <300m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.275m
Bahnhof <700m
Autobahnanschluss <625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap