# Charmantes Einfamilienhaus in Brunn am Gebirge | Z?LLMANN IMMOBILIEN




**Objektnummer: 26580**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2345 Brunn am Gebirge |
| **Baujahr:** | 2007 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 155,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 222,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Keller:** | 112,00 m² |
| **Gesamtmiete** | 1.990,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.990,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.990,00 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8















































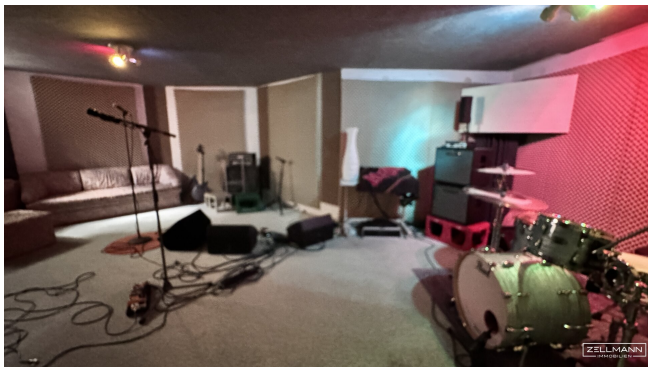










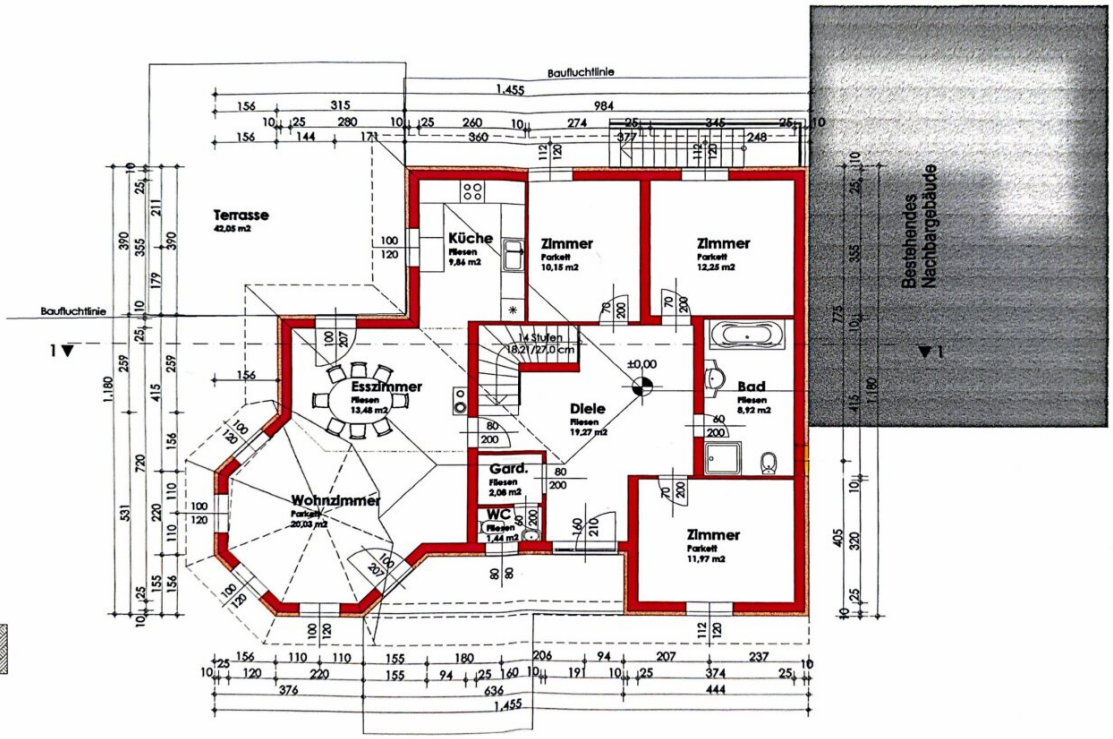


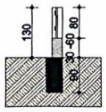




on Westen

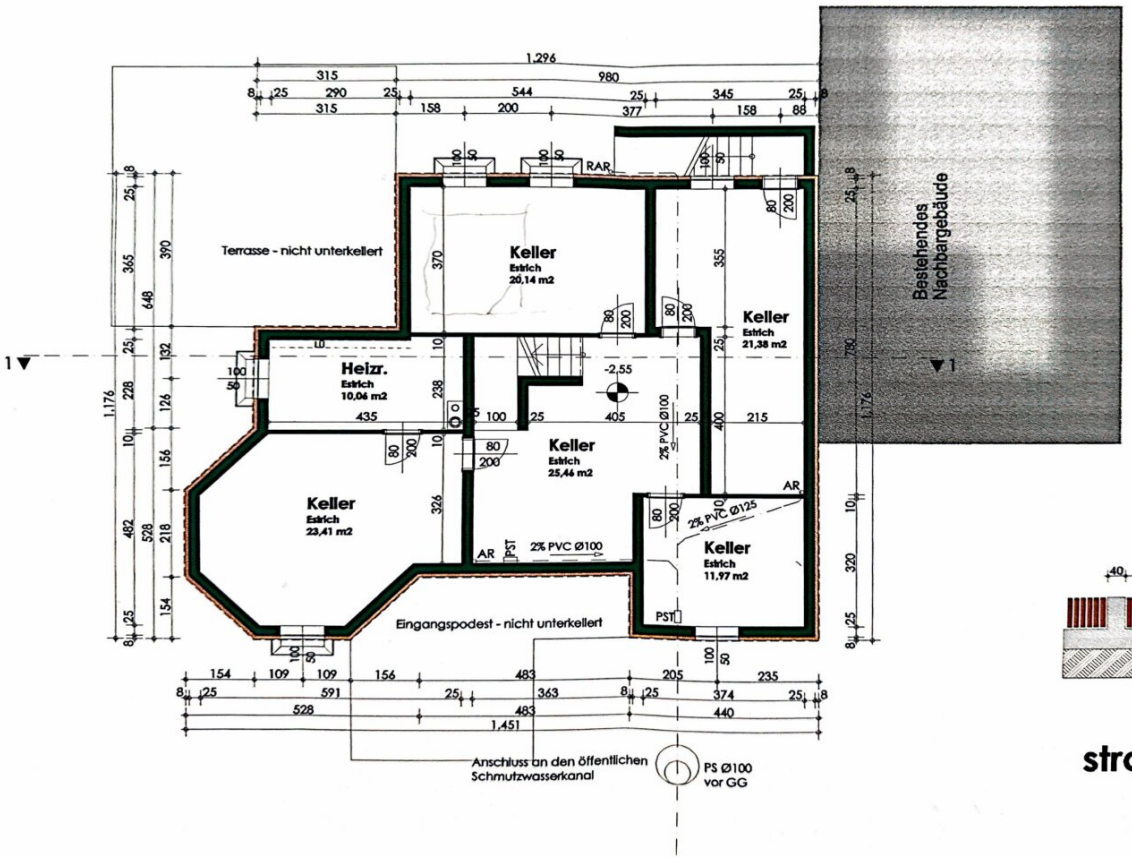
## Schnitt 1-1

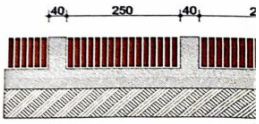


edung

## Ansicht von Süden

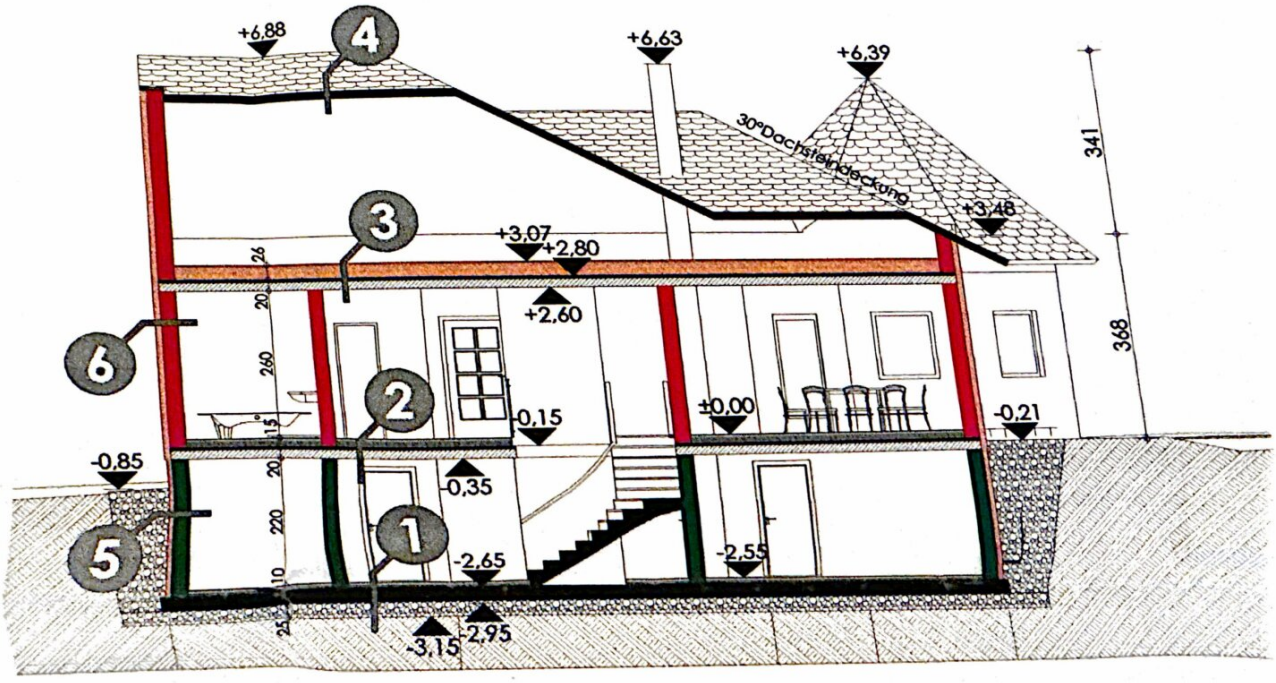



strassenseiti

20,0 cm Fertigteildecke
1,50 cm Deckenputz

0,15 cm Silikatputz




# Schnitt 1-1

# Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus am Falkensteinerweg in Brunn am Gebirge bietet viel Platz, Privatsphäre und ein angenehmes Wohngefühl in grüner Umgebung. Das im Jahr 2007 errichtete Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von rund 936 m² und eignet sich besonders für Familien, die naturnah wohnen und dennoch von einer guten Anbindung an Wien profitieren möchten.

Auf einer Wohnfläche von rund 155 m² stehen insgesamt fünf Zimmer zur Verfügung. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich mit Schwedenofen und direktem Zugang zur überdachten Terrasse und in den weitläufigen Garten. Die angrenzende, vollständig ausgestattete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Drei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC sowie eine separate Gästetoilette bieten ausreichend Platz und Komfort für den Familienalltag.

Eine besondere Ergänzung stellt das rund 112 m² große Kellergeschoss dar. Neben zahlreichen Lager- und Nebenräumen befinden sich hier eine Sauna sowie ein großzügiger, natürlich belichteter Mehrzweckraum, der sich beispielsweise als Fitnessbereich, Hobbyraum, Musikzimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Darüber hinaus steht ein rund 80 m² großer, noch nicht ausgebauter Dachboden zur Verfügung.

Der sonnige Garten bietet viel Raum zum Entspannen, Spielen und geselligen Beisammensein. Eine überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich nach außen, während ein großzügiges Carport Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Parkettböden, Außenjalousien, Klimaanlage und Gasetagenheizung ergänzen die komfortable Ausstattung des Hauses.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Auch die Wiener Stadtgrenze, Mödling und die Shopping City Süd sind rasch erreichbar.

Das Haus ist ab sofort verfügbar und kann nach Vereinbarung teilweise möbliert übernommen werden.

**Monatliche Pauschalmiete:** EUR 1,990,–

Für Mieter fällt aufgrund des Erstauftraggeberprinzips keine Maklerprovision an. Die Angaben zu Flächen, Ausstattung und Mietkonditionen beruhen auf dem vorliegenden Immobilienangebot.

**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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

**Rechtliche Hinweise**

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

**Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte**

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

**Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012**

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <8.000m
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap