+++ Exklusive 4 - Zimmer Dachgeschoss-Maisonette Wohnung mit zwei Terrassen I Klimaanlagen I Lift +++



Objektnummer: 6197

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 45,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	235,60 €
USt.:	23,56 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



René Ecker, Bakk. Phil.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG








SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Rene Ecker, Bakk. Phil.
+43 676 56 133 06
r.ecker@w7.immo
WOLKE7 IMMOBILIEN
WOLKE7 IMMOBILIEN


KI-bearbeitet




WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche **Dachgeschoss-Maisonette** begeistert mit ca. **ca. 102,78 m² Wohnfläche** auf **zwei lichtdurchfluteten Ebenen** und bietet ein einzigartiges Wohngefühl über den Dächern von **Brunn am Gebirge**.

Das **2019 erstbezogene** Objekt befindet sich in einem exklusiven **Kleinwohnhaus mit nur sechs Wohneinheiten** und besticht durch eine hochwertige Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Dank **barrierefreiem Zugang mit Lift direkt zur Wohnung** ist das Zuhause komfortabel und zukunftssicher erreichbar.

Die **untere Ebene** beherbergt einen großzügigen **Wohn- und Essbereich mit offener Küche**, ein weiteres Zimmer – ideal als Kinderzimmer oder Schlafzimmer –, ein **Gäste-WC** sowie zwei praktische **Abstellräume**.

Die **obere Ebene** überzeugt mit zwei **separat begehbaren Zimmern**, einem **modernen Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC** sowie dem direkten Zugang zur ersten **Dachterrasse (ca. 14.19 m²)**. Von dort gelangt man über eine weitere Treppe auf die **große Hauptdachterrasse (ca. 37,57 m²)** mit **uneingeschränktem Rundumblick** – perfekt für Frühstück in der Morgensonne oder gesellige Sommerabende.

Die **Ausstattung** ist hochwertig und zeitlos: **Eichenparkett** in allen Wohn- und Schlafräumen, **Fußbodenheizung**, **Klimaanlage in allen Schlaf- und Wohnzimmern**, **Hauszentralheizung** sowie ein modernes Badezimmer.

Zum Objekt gehören außerdem **zwei eigene PKW-Stellplätze in der Garage** (ein überdachter und ein freistehender Platz) mit **direktem Hauszugang.**

Brunn am Gebirge zählt zu den gefragtesten Wohngemeinden südlich von Wien und punktet mit hervorragender Infrastruktur: Kindergärten, Volksschulen, Ärzte, Apotheke und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der **Bahnhof Brunn/Maria Enzersdorf** ist fußläufig erreichbar, mit der **Schnellbahn** erreichen Sie den **Wiener Hauptbahnhof in ca. 20 Minuten**. Die ausgezeichnete **Autobahnanbindung über A2, A21, A23 und S1** macht Wien und das Umland rasch und bequem erreichbar. Die **Shopping City Süd** ist nur wenige Autominuten entfernt.

Highlights

– ca. 102,78 m² Wohnfläche

– Baujahr 2019

– Zwei Dachterrassen: ca. 51,76m2

– Klimaanlage in allen Schlaf- und Wohnzimmern

– Eichenparkett, Fußbodenheizung

– Lift/barrierefreier Zugang bis zur Wohnung

– 2 Garagenstellplätze mit direktem Hauszugang

– Nur 6 Wohneinheiten im Haus

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden. >Jetzt Suchprofil anlegen< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Die Heizkosten belaufen sich auf EUR 133,92.- inkl. USt. und werden im Zuge der BK-Vorschreibung verrechnet.

Die Gesamte BK Vorschreibung mtl. beträgt: EUR 484,01 inkl. USt.

Kaufpreis: EUR 479.000.- + 35.000.- (1 Garagenstellplatz + 1 KFZ-Stellplatz)

Provision bei Kauf: 3% + 20% USt (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

René Ecker, Bakk. Phil.

Mobil.: +43676 56 133 06

E-Mail: r.ecker@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment! We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <9.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap