+++ Hell, ruhig & großzügig - 2-Zimmer-Wohnung mit Südost-Balkon und Klimaanlage | Tiefgarage +++



Objektnummer: 6256

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,15 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,23 m²
Heizwärmebedarf:	C 50,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Kaufpreis:	279.800,00 €
Betriebskosten:	155,19 €
USt.:	15,52 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



René Grüner, MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5






SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
René Grüner, MA
+43 670 60 80 582
rg@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN













Objektbeschreibung

Diese **helle 2-Zimmer-Wohnung** in **Brunn am Gebirge** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, einen **sonnigen Balkon** und ein **attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis**. Auf circa **60,15 m² Wohnfläche** bietet sie ausreichend Platz für Singles oder Paare, die ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur verbinden möchten.

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** eines gepflegten Wohngebäudes aus dem Jahr 1997. Herzstück ist die **offene Wohnküche** mit Einbauküche, die eine angenehme und einladende Wohnatmosphäre schafft. Der **südöstlich ausgerichtete Balkon** mit circa **5,42 m² liegt zum ruhigen Innenhof** und lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Dank der zentral begehbaren Räume bietet die Wohnung eine praktische Raumaufteilung. Ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates Gäste-WC sowie ein Abstellraum mit Einbaukleiderschrank sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand und bietet gleichzeitig Potenzial, durch kleinere Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen individuellen Wohnkomfort zu schaffen. Eine **Klimaanlage**, außenliegende **Rollläden** an allen Fenstern und die **Fernwärme-Zentralheizung** ergänzen die Ausstattung.

Ein **Kellerabteil** mit circa **4,23 m²** sowie ein **Tiefgaragenstellplatz** runden das Angebot ab.

Highlights

- Ca. **60,15 m² Wohnfläche** mit **2 Zimmern**
- **Südost-Balkon** mit ca. **5,42 m²**
- **Absolute Ruhelage** durch **Innenhofausrichtung**
- Helle Wohnräume mit praktischer Raumaufteilung
- **Offene Wohnküche** mit Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates Gäste-WC
- **Abstellraum** mit Einbaukleiderschrank
- **Klimaanlage**

- **Fernwärme-Zentralheizung**
- Mehrfach verglaste Fenster mit **Außenrollos**
- Laminat- und Fliesenböden
- **Kellerabteil** mit circa 4,23 m²
- **Tiefgaragenstellplatz**
- Guter Zustand mit Modernisierungspotenzial
- Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis

? 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.**

Kaufpreis: EUR 279.800,-

Zzgl. Kfz-Tiefgaragenstellplatz: EUR 20.000,- (obligatorisch)

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive aller relevanten Dokumente sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

René Grüner, MA

? Mobil.: +43 670 60 80 582

? E-Mail: rg@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 <3.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <8.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap