Jahrhundertwende-Haus mit Persönlichkeit und Potenzial | individuelles und repräsentatives Wohngefühl | ruhige Lage | großflächiger Naturgarten | Pool | sehr gute Infrastruktur



Eingang und Stiegenhaus

Objektnummer: 2142/22696

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	1906
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	112,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 215,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,78
Kaufpreis:	850.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	20,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.Ing. Susanne Kirsch

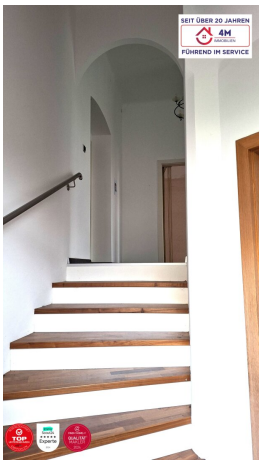
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

T +43 1 9050030
H +43 676 9042392

Gerne stehe ich Ihnen für w gungstermin zur Verfügung.








SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

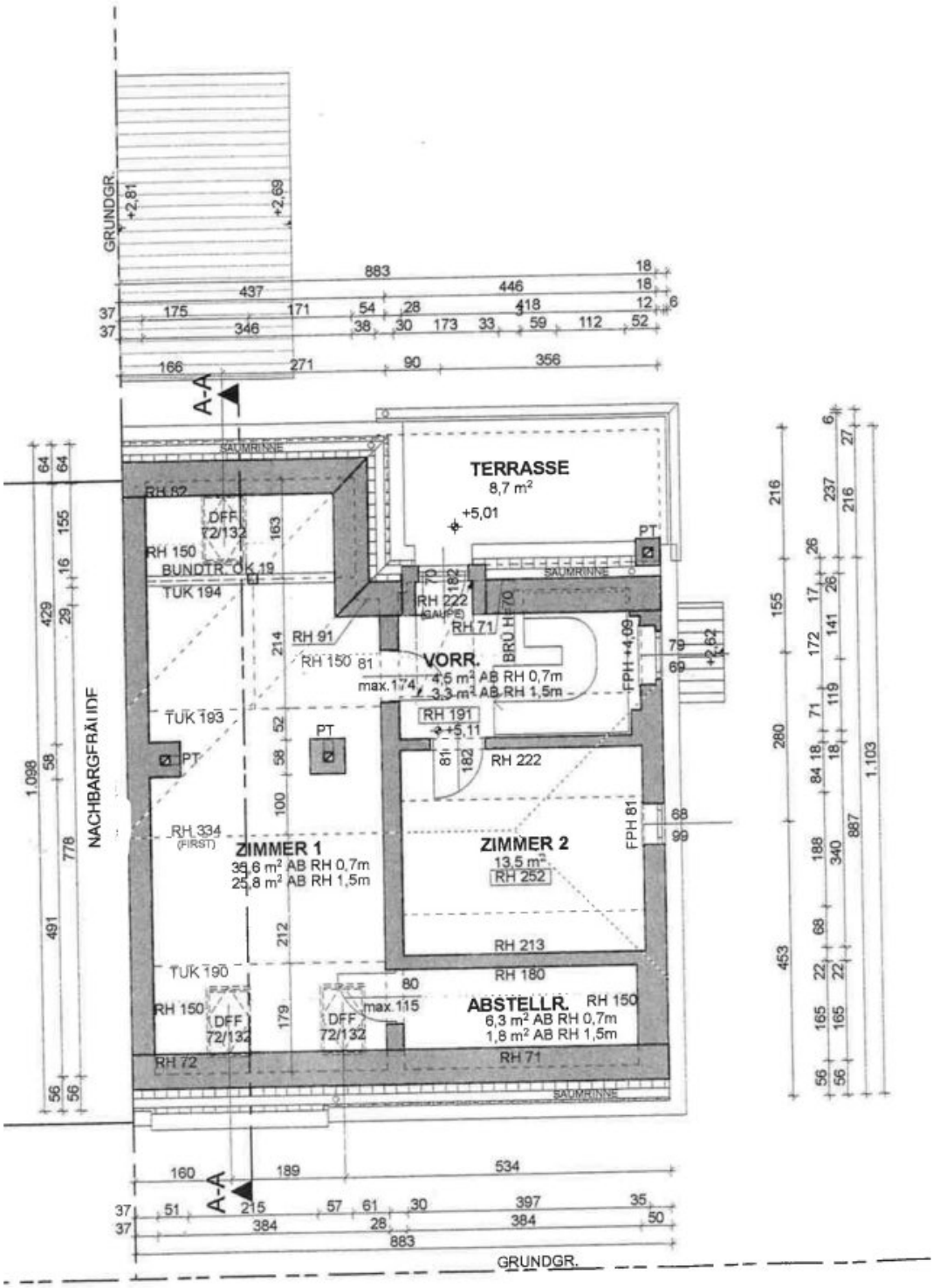

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

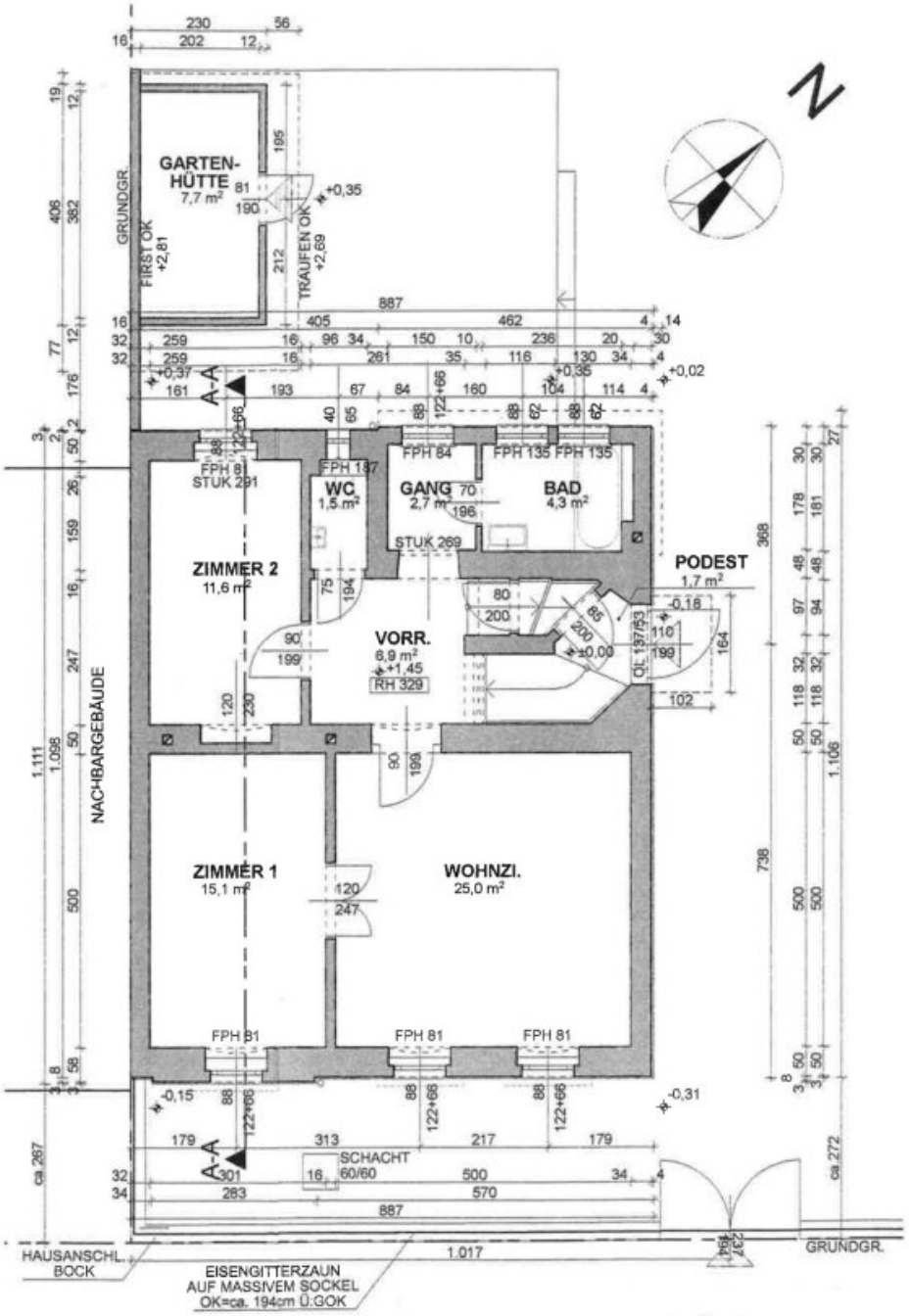

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024

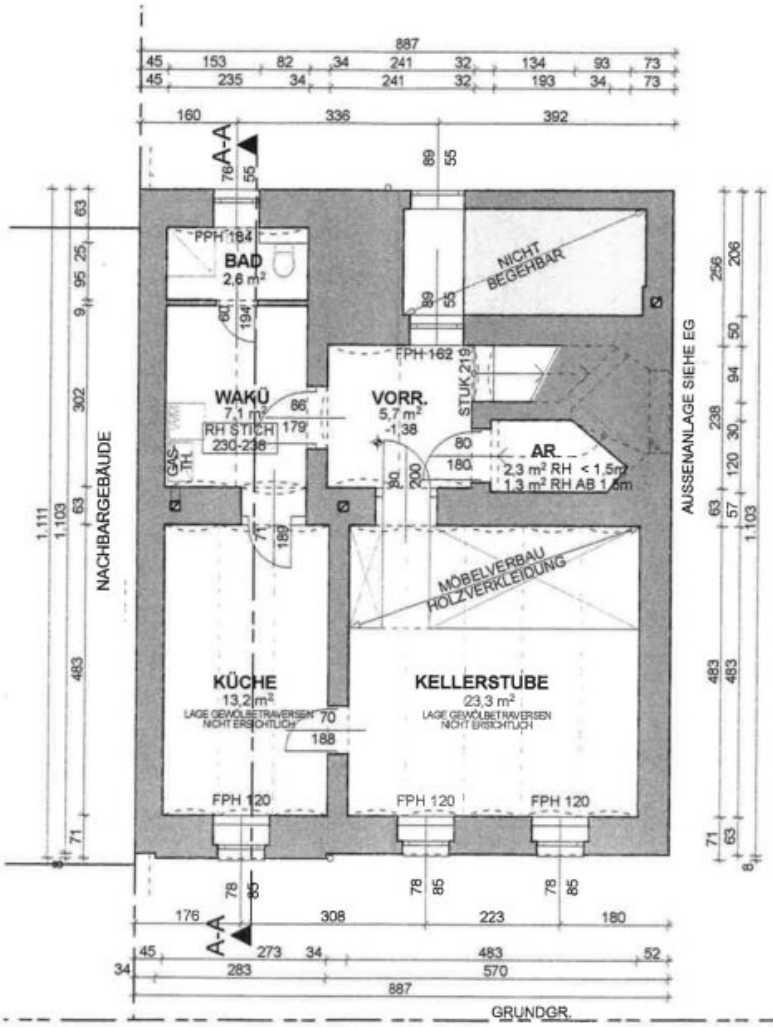

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Individuelles und repräsentatives Wohngefühl mit großem Potenzial

Dieses attraktive Jahrhundertwende-Gebäude befindet sich in Brunn am Gebirge in ruhiger Lage und wurde in gekuppelter Bauweise im Jahr 1906 errichtet. Das repräsentative Hauptgeschoss umfasst 3 Räume, die beiden größeren sind mit Parkettboden und Flügeltür ausgestattet. Die Raumhöhe im Hauptgeschoss beträgt ca. 3,30 m.

Neben dem charmanten Mansardenzimmer wurde der Großteil des Dachbodens im Jahr 1992 zu einem einzigen großen Raum mit Dachflächenfenstern ausgebaut und die Dachbalken als Gestaltungselemente miteinbezogen. Zusätzlich wurde ein großer Abstellraum geschaffen.

Das Stiegenhaus und der Vorraum wurden 2013 saniert.

Die beiden Badezimmer befinden sich im 1968 bewilligten Zubau, sowohl im Souterrain (mit Dusche und WC, Tageslicht) als auch im Hauptgeschoss (Badewanne und zwei Fenster, separates WC).

Im Souterrain befindet sich seit ca. 2007 die Küche und ein Zimmer mit ca. 23 m2, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie Abstell- und Vorratsräume. Beheizt wurde das Gebäude bisher über eine Gastherme.

Die Dachfläche des Zubaus bildet eine Terrasse (ca. 11 m2) mit schönem Ausblick in den Naturgarten.

Der naturnahe, strukturierte Garten ist westseitig gelegen und ermöglicht vielseitige Nutzung. Im hinteren, erhöhten Teil befindet sich ein 2019 sanierter Pool. Eine Gartenhütte bietet sowohl Raum für Gartenutensilien als auch Sichtschutz zum Nachbargrundstück.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 112 m2, die Grundstücksgröße ca. 812 m2.

Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan sieht die Bauklasse II vor und gekuppelte Bebauungsweise. Auf dem Grundstück sind 2 Wohneinheiten möglich. Die maximal bebaubare Fläche beträgt 40 % (ca. 325 m2); derzeit sind 13,5 % der Grundstücksfläche verbaut.

Der Bestand inklusive Gartenhütte wurde 2023 gesamthaft baubewilligt.

Im Souterrain sind teilweise feuchte Wände vorhanden. Entsprechende Sanierungsmöglichkeiten wurden bereits eruiert.

Lage:

Nahversorgung, Lokale, Apotheke, Ärzte, Kindergarten und Schulen befinden sich im direkten Umfeld.

Das Anningergebiet, der nahe Liechtenstein bzw. Kalenderberg, der Wiener Wald und die Weinberge laden zu Aktivitäten in der Natur ein.

Öffentliche Anbindung:

Mehrere Regionalbuslinien (Mödling, SCS, Siebenhirten (U6) über Perchtoldsdorf und Liesing) sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Der Bahnhof Brunn-Maria Enzersdorf mit S-Bahn und Regionalzugverbindungen liegt rund 10 Gehminuten entfernt.

Die Anbindung an den Individualverkehr (B 17, A 2, A 21, A 23) ist ebenfalls sehr gut.

Diese großzügige und attraktive Liegenschaft mit großem Potenzial in Brunn am Gebirge bietet individuelles Wohngefühl auf 3 Etagen in einem schönen Naturgarten mit Pool.

Für weitere Auskünfte sowie für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen gerne jederzeit Frau Dipl.-Ing. Susanne Kirsch, MBA unter der Telefonnummer +43 676 90 42 392 oder per E-Mail kirsch@4m-immo.at zur Verfügung.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen sowie ein ausführliches Lage-Exposé zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

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 <1.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <500m

Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap