

Brunn am Gebirge

Großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Sauna und Klimaanlage in Brunn am Gebirge

Property ID: 20263445017



PURCHASE PRICE: 680.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114,85 m² • ROOMS: 4

Property ID: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

At a glance

Property ID	20263445017	Purchase Price	680.000 EUR
Living Space	ca. 114,85 m ²	Type	Apartment
Rooms	4	Commission	3% zzgl. UST
Bedrooms	2.5	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

Energy Data

Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

The property



Property ID: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

The property



Property ID: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

The property



Property ID: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

The property



Property ID: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

The property



Property ID: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

The property



Property ID: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

A first impression

In ruhiger und begehrter Wohnlage von Brunn am Gebirge erwartet Sie diese gepflegte Eigentumswohnung, die großzügigen Wohnkomfort mit hoher Privatsphäre vereint. Die im 1. Stock gelegene Wohnung ist vollständig barrierefrei erreichbar und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf rund 115,68 m² Wohnfläche sowie einer zusätzlichen Kellernutzfläche von ca. 27,15 m² inklusive privater Sauna.

Bereits beim Betreten vermittelt der einladende Vorraum ein angenehmes Gefühl von Großzügigkeit und Helligkeit. Das Herzstück der Wohnung bildet der nahezu 50 m² große Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche. Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und eröffnen einen wunderschönen Blick ins Grüne.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf den ca. 18,55 m² großen Balkon. Dank der uneinsehbaren Lage ohne direkte Nachbarn vis-à-vis genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre, Ruhe und einen ungestörten Grünblick.

Zwei weitere großzügig geschnittene Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das Hauptschlafzimmer verfügt zusätzlich über einen direkten Zugang ins Freie und bietet ebenfalls einen idyllischen Blick ins Grüne. Ein weiterer Raum kann flexibel als Homeoffice, Gästezimmer, Kinderzimmer oder begehbarer Schrankraum genutzt werden.

Das stilvoll ausgestattete Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate Dusche und bietet damit höchsten Wohnkomfort.

Ein besonderer Mehrwert dieser Immobilie ist der großzügige Kellerbereich. Neben viel Stauraum steht Ihnen hier eine private Sauna zur Verfügung – Ihr persönlicher Rückzugsort für entspannte Stunden zu Hause.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Pkw-Stellplatz direkt vor dem Haus, der bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Eckdaten auf einen Blick:

- Lage: 1. Stock, vollständig barrierefrei
- Wohnfläche: ca. 115,68 m²
- Balkon: ca. 18,55 m², uneinsehbar mit freiem Grünblick
- Kellernutzfläche: ca. 27,15 m² inklusive privater Sauna
- Stellplatz: 1 Pkw-Stellplatz direkt vor dem Haus (im Kaufpreis enthalten)

- **Wohnbereich:** Großzügiger Wohn-/Essbereich mit integrierter Einbauküche (ca. 50 m²)
- **Zimmer:** 3 flexibel nutzbare Zimmer (Schlafen, Arbeiten, Kinder- oder Gästezimmer)
- **Badezimmer:** Badewanne und separate Dusche
- **Besonderheiten:** Ruhige Lage, hohe Privatsphäre, Grünblick, Sauna, barrierefreier Zugang

Property ID: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

All about the location

Brunn am Gebirge zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Süden Wiens. Die Gemeinde bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, eine hohe Lebensqualität und gleichzeitig die Nähe zur Großstadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung. Besonders attraktiv ist die Nähe zur Shopping City Süd (SCS), die mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten in wenigen Minuten erreichbar ist.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie schnell und unkompliziert nach Wien. Die Wiener Stadtgrenze ist nur wenige Minuten entfernt, das Stadtzentrum erreichen Sie in etwa 20 bis 25 Minuten. Gleichzeitig profitieren Sie von der ruhigen Wohnatmosphäre einer etablierten Wohngegend.

Auch Freizeit- und Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten. Die Nähe zum Wienerwald, zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie vielfältige Sport- und Erholungsmöglichkeiten machen die Umgebung besonders attraktiv.

Property ID: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com