

**Brunn am Gebirge**

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

**CODE DU BIEN: 20263445017**



**PRIX D'ACHAT: 680.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114,85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Tout sur l'emplacement**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	20263445017
Surface habitable	ca. 114,85 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	2.5
Salles de bains	1
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	680.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	3% zzgl. UST
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge**

## **Informations énergétiques**

<b>Source d'alimentation</b>	<b>Gaz</b>
<b>Informations énergétiques</b>	<b>Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.</b>

CODE DU BIEN: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

## La propriété



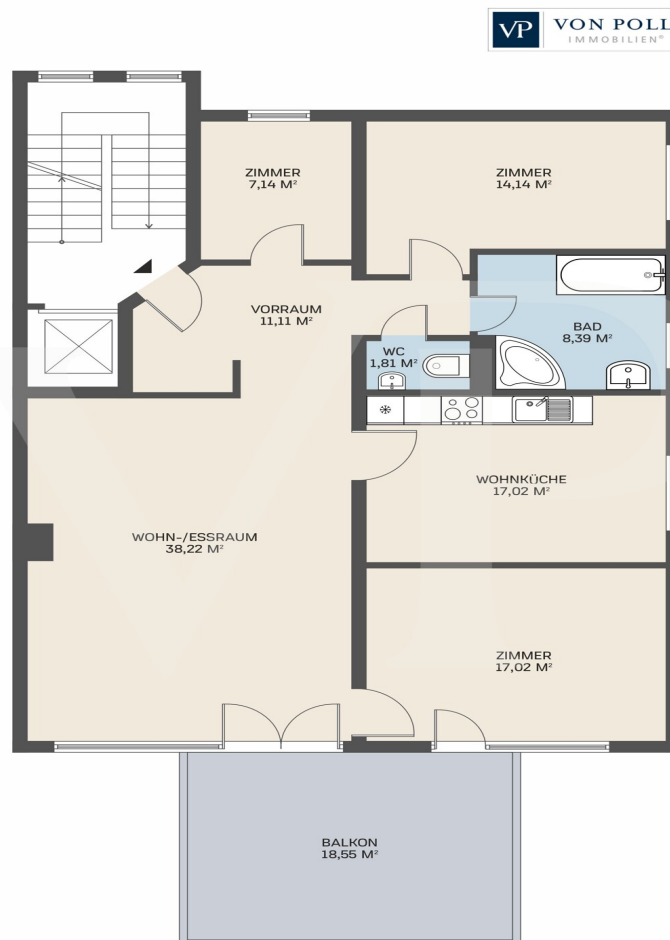
CODE DU BIEN: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge**

## Une première 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einer zusätzlichen Kellernutzfläche von ca. 27,15 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 18,55 m<sup>2</sup>, uneinsehbar mit freiem Grünblick
- Kellernutzfläche: ca. 27,15 m<sup>2</sup> inklusive privater Sauna
- Stellplatz: 1 Pkw-Stellplatz direkt vor dem Haus (im Kaufpreis enthalten)

- **Wohnbereich:** Großzügiger Wohn-/Essbereich mit integrierter Einbauküche (ca. 50 m<sup>2</sup>)
- **Zimmer:** 3 flexibel nutzbare Zimmer (Schlafen, Arbeiten, Kinder- oder Gästezimmer)
- **Badezimmer:** Badewanne und separate Dusche
- **Besonderheiten:** Ruhige Lage, hohe Privatsphäre, Grünblick, Sauna, barrierefreier Zugang

**CODE DU BIEN: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Herten Immobilien GmbH**

---

**Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna**

**Tel.: +43 1 532 25 50**

**E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**