

**Brunn am Gebirge**

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

**Codice oggetto: 20263445017**



**PREZZO D'ACQUISTO: 680.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114,85 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	20263445017
Superficie netta	ca. 114,85 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	2.5
Bagni	1
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	680.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	3% zzgl. UST
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

**Codice oggetto: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge**

## **Dati energetici**

<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>
<b>Classe Energetica</b>	<b>Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.</b>

Codice oggetto: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

## La proprietà



Codice oggetto: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

## La proprietà



Codice oggetto: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

## La proprietà



Codice oggetto: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

## La proprietà



Codice oggetto: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

## La proprietà



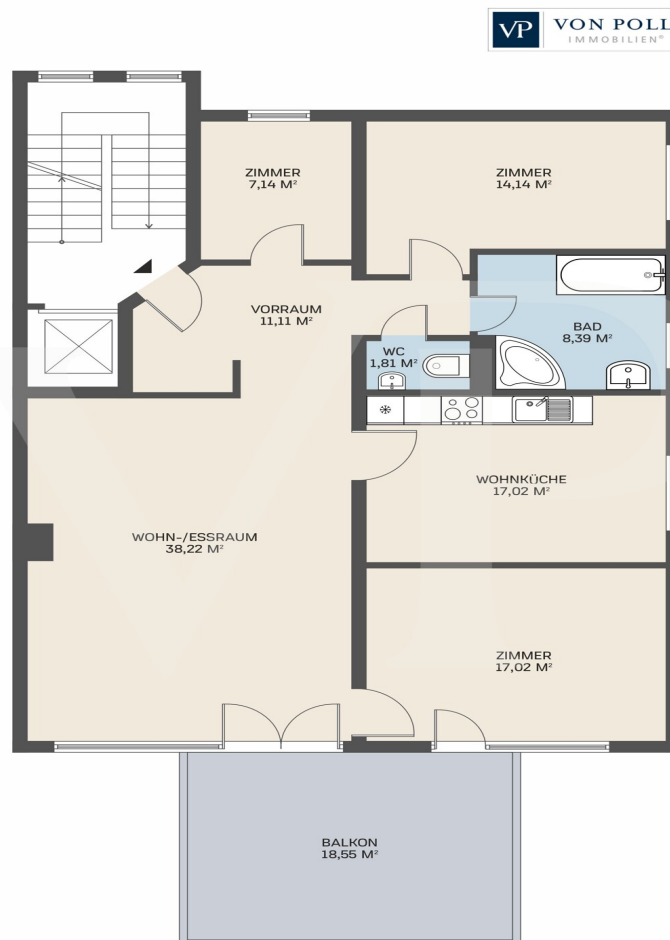
Codice oggetto: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

## La proprietà



Codice oggetto: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge**

## Una prima impressione

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

**Codice oggetto: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 20263445017 - 2345 Brunn am Gebirge**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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