

Inserat ID: 195192

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 645000€

Straße: Vogelweiderweg

2345 Brunn am Gebirge

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Patrick Spreitzer, BA, MA

Tel: 0043 677 61778499

[patrick.spreitzer@schantl-ith.at](mailto:patrick.spreitzer@schantl-ith.at)

Wohnfläche: 147.76m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 171.93m<sup>2</sup>

**Jetzt oder nie! Sommer am eigenen Pool | 4-Zimmer |  
Doppelhaushälfte | Ziegelmassiv | Terrasse | Garten |  
familienfreundliche Lage | Brunn am Gebirge |  
Wien-Nähe!**



Im beliebten und lebenswerten Brunn am Gebirge, nur wenige Minuten von der pulsierenden Metropole Wien entfernt, wurden soeben zwei hochwertige und moderne Doppelhaushälften in solider Ziegelmassivbauweise fertiggestellt. Sie bieten alles, was man sich für ein komfortables, stilvolles und zukunftssicheres Zuhause wünscht: großzügige Wohnflächen, sonnige private Gärten mit Pool sowie modernste Haustechnik.

Nicht lange zögern! Haus 2 wurde in kürzester Zeit verkauft  
Perfekt durchdachte Raumaufteilung:  
Erdgeschoss:

Einladender, großzügiger Eingangsbereich mit viel Platz für eine Garderobe

Riesiger Technikraum mit reichlich Staufläche sowie Anschlüssen für Waschmaschine & Trockner

Modernes Gästebadezimmer mit Fenster, WC, bodenebener Dusche und stilvollem Waschbecken

Weitläufiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche, bodentiefen Glasfronten und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse, dem Pool und dem gepflegten Garten

Obergeschoss:

Lichtdurchflutetes Masterbedroom mit eigenem, eleganten Badezimmer und großem Schrankraum

Zwei ideal angelegte Kinderzimmer bzw. Arbeitszimmer ? hell und vielseitig nutzbar

Weiteres hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit WC, Badewanne und Platz für ein Doppelwaschbecken

Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum

Highlights:

? Familienfreundliche, ruhige Lage im grünen Speckgürtel Wiens? Pool mit Technik bereits fertiggestellt ? sofortiges Urlaubsfeeling im eigenen Garten? Flexible Fertigstellung: belagsfertig oder auf Wunsch schlüsselfertig? Bauweise: langlebige, wertbeständige Ziegelmassivbauweise ? solide und nachhaltig? Heizung/Technik: energieeffiziente Luftwärmepumpe mit angenehmer Fußbodenheizung, Vorbereitung für eine PV-Anlage? Komfort: elektrisch bedienbare Rollläden, Kaminanschluss für gemütliche Stunden im Wohnzimmer? Parken: zwei praktische Autoabstellplätze pro Haus? Zustand: Erstbezug, belagsfertig mit Option auf schlüsselfertig ? flexibel nach Ihren Wünschen

Facts:

Wohnfläche: ca. 147,76 m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 24,12 m<sup>2</sup>

Garten: ca. 121,08 m<sup>2</sup>

Autoabstellplätze: 2

Kaufpreis belagsfertig: ? 645.000,-

Schlüsselfertigpaket: ? 55.000,- (optional)

Bezug: sofort möglich!

Überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Qualität und dem besonderen Charme dieser Häuser ? Ihr neues Traumhaus im grünen Wiener Speckgürtel wartet bereits auf Sie!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Worauf warten Sie noch? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 147.76m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 171.93m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 33.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.71m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 645000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Spreitzer, BA, MA

Tel.: 0043 677 61778499

E-Mail: [patrick.spreitzer@schantl-ith.at](mailto:patrick.spreitzer@schantl-ith.at)