

Inserat ID: 183883

erstellt am : 11.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 598000€

Straße:

2345 Brunn am Gebirge

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 117.5m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Christoph CHROMECEK

Tel: +43 664 139 29 00

chromecek@forliving.at

## CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN - BRUNN am Gebirge - Erstklassige Gartenmaisonette mit Topausstattung!



BRUNN am Gebirge - Erstklassige Gartenmaisonette mit Topausstattung!

Zum Verkauf steht ab sofort eine neuwertige und soeben frisch ausgemalte Gartenmaisonette in Brunn am Gebirge an der Grenze zu Perchtoldsdorf. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss einer 2018 erbauten und modern gestalteten Wohnhausanlage. Die Wohnung verfügt im EG über einen zentralen Vorräum, einen Gäste- bzw. Arbeitsraum, eine Toilette (hier ist auch noch Platz für eine Dusche) und einen rund 42 m<sup>2</sup> Wohnraum mit offen gestalteter Küche. Dem Wohnraum vorgelagert sind eine Terrasse mit 17 m<sup>2</sup> und ein angeschlossener Eigengarten mit rund 46 m<sup>2</sup>. Über eine

geräumige Treppe mit Holzbelag, gelangt man in das OG. Hier erwarten Sie ein zentraler Flur, drei Schlafräume, ein Badezimmer mit Dusche und Wanne, sowie eine extra gelegene 2. Toilette. Beheizt wird mit einer zentralen Luftwärmepumpenheizung über Fußbodenheizung in allen Räumen der Wohnung. Die Fenster, sowie die Terrassentüre sind dreifach verglast und verfügen alle über elektrisch zu betätigende Außenrollen. Für die heißen Tage ist der Wohnraum mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Im UG der Wohnhausanlage, das neben dem Treppenhaus auch mit dem Personenaufzug zu erreichen ist, befindet sich auch noch ein zur Wohnung gehörender Einlagerungsraum mit ca. 3 m<sup>2</sup> (Licht und Stromanschluss vorhanden) sowie zwei nebeneinander liegende und bequem zu befahrende Kfz-Abstellplätze in der Tiefgarage.

Insgesamt eine erstklassige Familienwohnung mit allen erdenklichen Extras, die ein angenehmes und modernes Wohnen ermöglicht. Da die Wohnhausanlage freifinanziert errichtet wurde, kommt bei einer Vermietung ein freier Mietzins zur Anwendung und ist diese Wohnung dadurch auch bestens als Anlageobjekt geeignet.

Nähere Unterlagen zu diesem Objekt erhalten Sie wie gewohnt sehr gerne auf Anfrage.

Herzlichst Ihr

C.CHROMECEK ... forliving.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernung Gesundheit Arzt  
&lt;500m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;3.000m Krankenhaus &lt;2.500m Kinder  
&lt; Schulen Schule &lt;1.000m Kindergarten &lt;1.000m Universität  
&lt;8.500m Höhere Schule &lt;4.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;3.000m Sonstige Bank &lt;1.000m Geldautomat  
&lt;1.000m Post &lt;1.000m Polizei &lt;1.000m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn  
&lt;3.500m Straßenbahn &lt;3.000m Bahnhof &lt;1.500m Autobahnanschluss  
&lt;1.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

	Nutzungsart: Privatimmobilie
Wohnfläche: 117.5m <sup>2</sup>	Befeuerung: Luftwärmepumpe, hwbwert: 33.2m <sup>2</sup>
Zimmer: 4.5	hwbklasse: Bm <sup>2</sup>
Bäder: 1	fgeewert: 0.77m <sup>2</sup> fgeeklasse: Am <sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 598000€  
Nebenkosten: 257.87€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christoph  
Nachname: CHROMECEK  
Tel:: +43 664 139 29 00  
E-Mail: chromecek@forliving.at