



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 147228

erstellt am : 30.04.2025

Objekttyp: 1

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 599000€

Straße: Külberweg

2345 Brunn am Gebirge

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Martin Martin

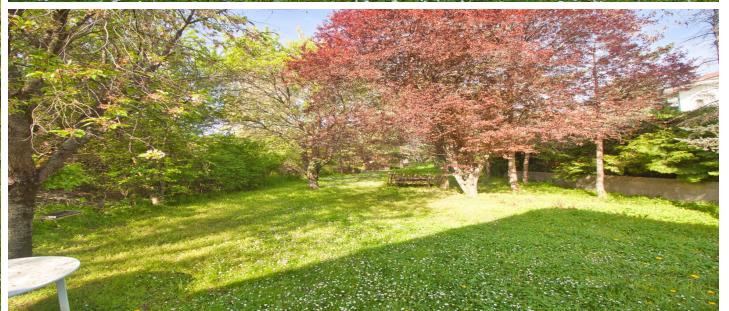
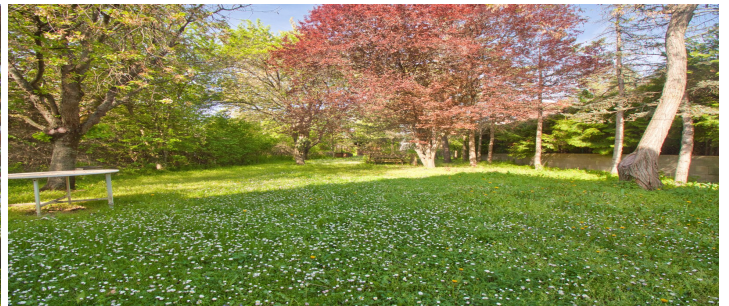
Tel:

[martin.balek@impuls-immobilien.at](mailto:martin.balek@impuls-immobilien.at)

Wohnfläche: 114m<sup>2</sup>

Grundfläche: 820m<sup>2</sup>

**Ebenes Grundstück in ruhiger Sackgasse |  
sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit  
idyllischem Garten | rd. 180 m<sup>2</sup> verbaubar**



IMPULS Immobilien bietet exklusiv folgendes Grundstück mit sanierungsbedürftigen Einfamilienhaus zum KAUF an:

Herrliches, ebenes Grundstück mit ca. 820 m<sup>2</sup> in einer beliebten Einfamilienhausgegend in einer ruhigen Sackgasse

## ZUM GRUNDSTÜCK

Das schöne Grundstück mit wundervollem Baumbestand hat eine Gesamtfläche von ca. 820 m<sup>2</sup>. Es ist eben und liegt am Ende einer äußerst ruhigen Sackgasse.

Es ist straßenseitig ca. 14,5 m breit und 66 m lang.

## ZUM HAUS

Aktuell befindet sich ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Holzrigelbauweise aus den späten 80er Jahren auf dem Grundstück. Das Haus ist vollunterkellert und kann saniert, erweitert oder neu gebaut werden.

Das Erdgeschoß verfügt über eine Wohnfläche von rd. 66 m<sup>2</sup> und alle Räume sind zentral begehbar. Linker Hand des Eingangs befindet sich ein Badezimmer mit Fenster, welches mit Badewanne und WC ausgestattet ist. Geradeaus gelangt man in ein Schlafzimmer, dass auch als Büro genutzt werden kann. Geht man rechts an der Stiege vorbei, gelangt man zur separaten Küche und in das Wohnzimmer, mit Ausgang auf die Terrasse und den wundervollen Garten.

Im Obergeschoß befinden sich 2 großzügige Räume, wovon einer über einen Balkon verfügt. Der Flur zwischen den beiden Zimmern bietet ausreichend Platz für einen Lesebereich oder einen Schreibtisch und erschließt auch das Bad mit Dusche und Fenster.

## ZUR BEBAUBARKEIT

Auf dem vorliegenden Grundstück gilt Bauklasse I und es dürfen max. 2 Wohneinheiten oder ein Einfamilienhaus mit einer bebauten Fläche von rd. 182 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die maximale Gebäudehöhe ist 5 m bzw. bei einer Flachdachausführung 7 m.

Gerne stehen wir mit weiteren Unterlagen und bei Detailfragen beratend zur Verfügung.

## ZUR LAGE & INFRASTRUKTUR

Das Grundstück liegt in einer ruhigen Sackgasse am Külberweg 11 im begehrten Brunn am Gebirge, in einer beliebten Einfamilienhausgegend.

Mit dem Auto sind Sie hier bestens angebunden, denn Sie erreichen in nur ca. 7 Minuten die A21 (Wiener Außenring Autobahn) und in 10 Minuten den Knoten Vösendorf und die Südbahn.

Sämtlichen Nahversorger finden Sie im Umkreis von 2 km: Einkaufsmöglichkeiten, Allgemeine Ärzte, Apotheke, Fachärzte, etc.

Radeln, Spazieren und Erholung sind abseits vom Lärm der Großstadt direkt vor der Haustüre möglich. Beispielsweise spazieren Sie direkt auf dem Brunner Weinwanderweg los und genießen auf dem gemütlichen Rundweg eine unvergleichbare Aussicht über Wien.

KLINGT INTERESSANT?

DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!

Wir bitten um eine schriftliche Anfrage über die jeweilige Plattform und beantworten diese verlässlich oder melden uns mit einem Terminvorschlag für eine Besichtigung bei Ihnen!

Für Detailfragen stehen wir auch jederzeit gerne unter [martin.balek@impuls-immobilien.at](mailto:martin.balek@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0676/6213393 zur Verfügung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Infrastruktur / Entfernungen

|                              |                   |                            |                                   |                        |                    |
|------------------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------------------|------------------------|--------------------|
| Gesundheit                   | Arzt &lt;825m     | Apotheke &lt;1.350m        | Klinik &lt;2.575m                 | Krankenhaus &lt;1.825m | Kinder &lt;400m    |
| Schulen                      | Schule &lt;400m   | Kindergarten &lt;950m      | Höhere Schule &lt;4.175m          | Universität &lt;8.650m | Nahversorgung      |
| Supermarkt &lt;850m          | Bäckerei &lt;975m | Einkaufszentrum &lt;3.050m | Sonstige Bank &lt;1.250m          | Geldautomat &lt;1.250m | Post &lt;1.300m    |
| Polizei &lt;1.250m           | Verkehr           | Bus &lt;225m               | U-Bahn &lt;4.125m                 | Straßenbahn &lt;2.875m | Bahnhof &lt;1.650m |
| Autobahnanschluss &lt;1.175m | Angaben           | Entfernung                 | Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap |                        |                    |

## Eckdaten

Grundfläche: 820m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 114m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Grundstück

Befeuerung: Elektro,

Zimmer: 4

Bäder: 2

## Preisinformationen

Kaufpreis: 599000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Martin

E-Mail: martin.balek@impuls-immobilien.at