

2345 Brunn am Gebirge | Haus | Objektnummer: 444

# Traumhaftes Erstbezug Einfamilienhaus in den Weinbergen





Ihr Ansprechpartner **Baris Basaran**+43 1 382 00 24
+43 699 15 22 46 35

basaran@barleys.at barleys.at

W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H

ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG



# Traumhaftes Erstbezug Einfamilienhaus in den Weinbergen





Lage

Brunner Wanderweg

#### Beschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Erstbezug Einfamilienhaus in absoluter Traumlage unmittelbar an den Weinbergen von Brunn am Gebirge. Das traumhafte Haus besticht nicht nur durch die außergewöhnliche Lage sondern auch mit der Ausstattung und einer perfekt architektonischen Raumaufteilung.

#### Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Vorraum, Wohnbereich mit offener Küche (ca. 50 m²) sowie Zugang zur Terrasse mit dem Garten (ca. 130 m²), Schlafzimmer, Badezimmer (Dusche), WC, Abstellraum, Garage und Technikraum

Obergeschoss: Masterbedroom (ca. 18 m²) mit en-suite Bad (Dusche/WC) inkl. Ankleide sowie Zugang zur Terrasse (9,36 m²), 3 Schlafzimmer (ca. 14,93 m² + 14,30 m² + 10,45 m²), Bad (Wanne/ Dusche), separates WC und Abstellraum

#### Ausstattung:

Hochwertiger Parkett, Nassräume, elektrische Außenjalousien, offener Kamin im Wohnbereich, Klimageräte (Daikin), Fußbodenheizung und Luftwärmepumpe (Daikin)

#### **Infrastruktur und Lage:**

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer sehr beliebten Grünlage und ist an einer ausgezeichneten Nahversorgung angebunden. In wenigen Autofahrtminuten sind Geschäfte für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Ärzte zu erreichen. Die Lage bietet auch etliche Freizeit und Sportmöglichkeiten an. Ideal ist auch die Nähe zur Stadt Wien.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!



UID ATU 74437246 · FN: 513150H

ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG



Hr. Baris Basaran tel: +43 699 1522 4635 email: <u>basaran@barleys.at</u>



### Eckdaten

Wohnfläche: ca. 169,17 m<sup>2</sup> Nutzungsart: Wohnen Nutzfläche: ca. 227,67 m<sup>2</sup> Beziehbar: ab sofort Gartenfläche: ca. 130 m<sup>2</sup> Mobiliar: Bad

Terrassenfläche: ca. 34,36 m<sup>2</sup> Heizung: Fußbodenheizung Garagenfläche: ca. 20,88 m<sup>2</sup>

Lagebewertung: sehr gut Zimmer: 6 Bauart: Neubau Bäder: 3 Zustand: Erstbezug 3 WCs: Baujahr: 2022

Abstellräume: 2 Ausrichtung: Ostwesten 1 Gärten:

Terrassen: Energieausweis Garagen: HWB: B 50,1 kWh/m<sup>2</sup>a A+ 0,85 fGEE:

## Ausstattung

2

Boden: Fliesen, Parkett Bad: Bad mit Fenster,

Badewanne, Dusche, Bad Befeuerung: Luftwärmepumpe

mit WC Belüftung: Klimaanlage

Wohnküche / offene Küche Küche: Außenliegender Fenster:

Stellplatzart: Garage Sonnenschutz, Doppel-/

Mehrfachverglasung Extras: Abstellraum WCs: Getrennte Toiletten, Gäste-

WC

### Preisinformationen

1.400.000,00 € Grundbucheintragungsgebühr: Kaufpreis: 1,1 %

> Grunderwerbsteuer: 3,5 %

> Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

UID ATU 74437246 · FN: 513150H ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG IBAN AT36 2011 1840 8967 5100

BIC **GIBAATWWXXX** 



# Weitere Fotos





































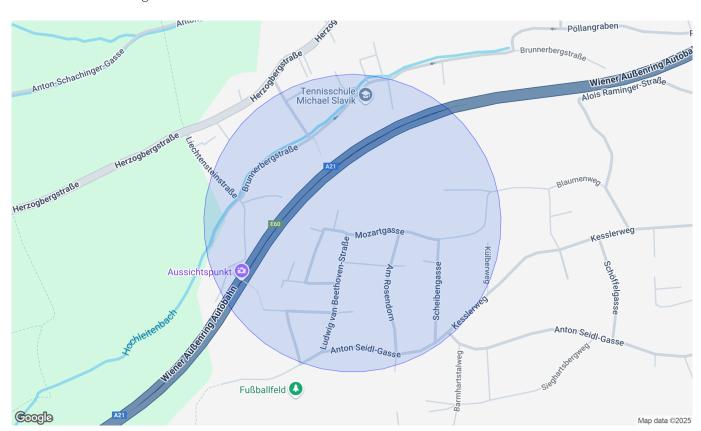






# Lage

#### 2345 Brunn am Gebirge



# Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit	
Arzt Apotheke Klinik Krankenhaus	2 500 m
Nahversorgung Supermarkt Bäckerei Einkaufszentrum	1.500 m 1.500 m 3.500 m
Verkehr Bus U-Bahn Straßenbahn Bahnhof Autobahnanschluss	500 m 4.500 m 3.000 m 2.500 m 1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.500 m
Höhere Schule	4.500 m
Universität	9.000 m
Sonstige	
Bank	1.500 m
Geldautomat	1.500 m
Post	1.500 m
Polizei	1.500 m

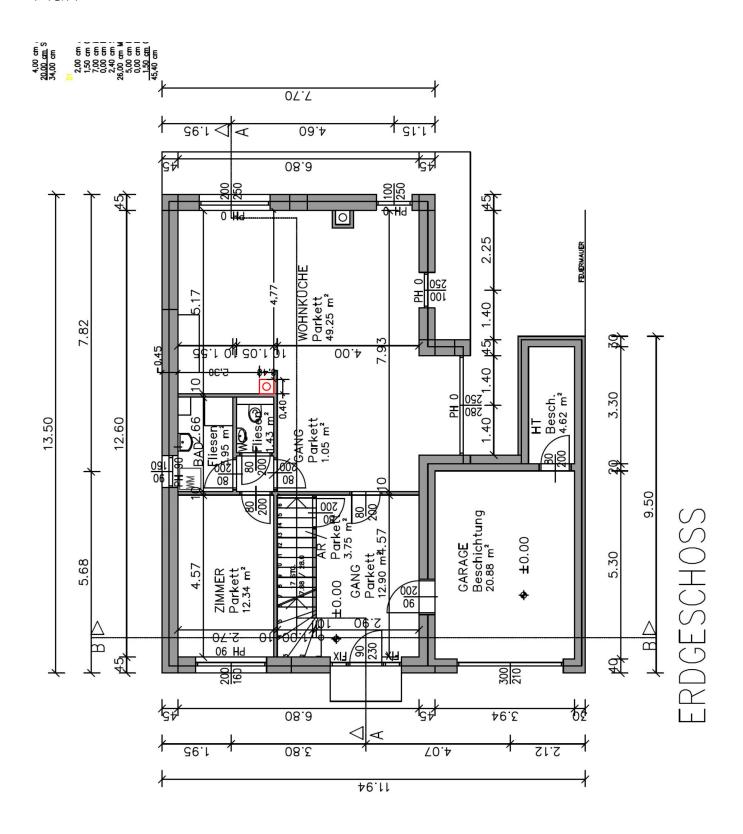
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG IBAN AT36 2011 1840 8967 5100

BIC GIBAATWWXXX



## Plan



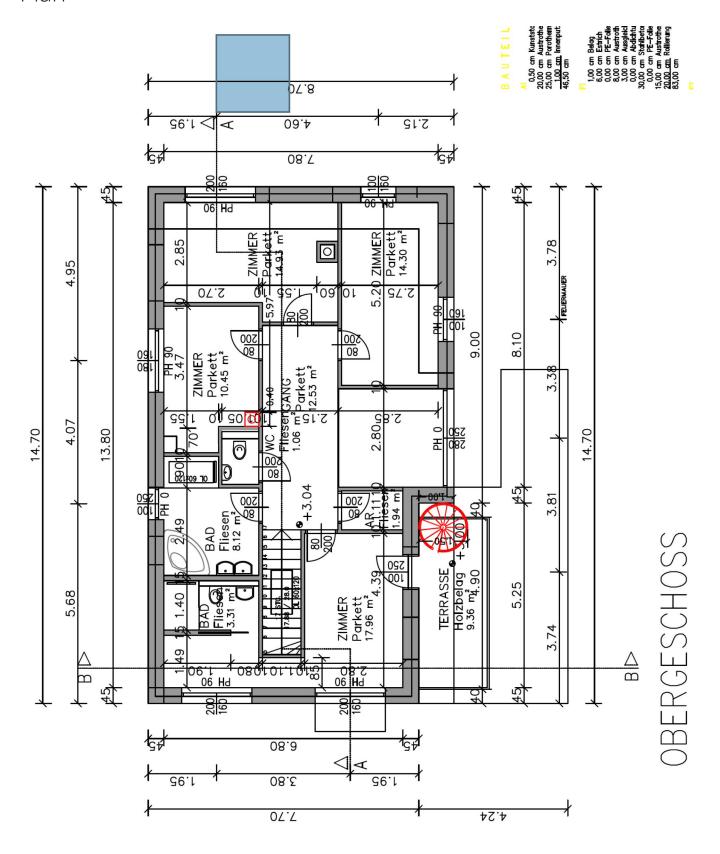
ATU 74437246 · FN: 513150H

ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG

UID

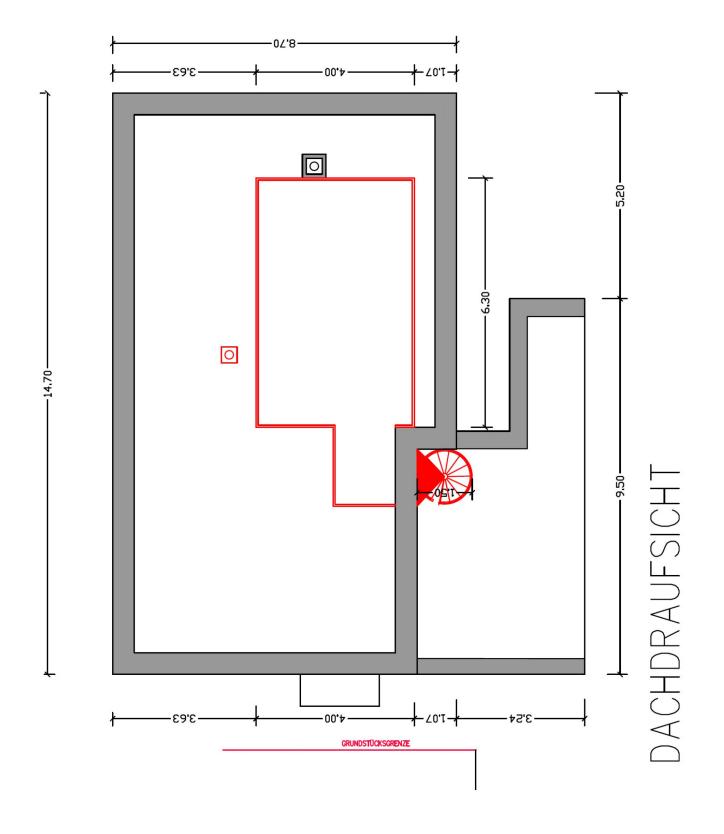


## Plan





# Plan





Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBI. 262 und 297/1996) Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

T +43 1 382 0024

W barleys.at

BIC GIBAATWWXXX