



#0001009077

Stilvolles ZUHAUSE mit viel Garten für Ihre Pferde!

2345 Brunn am Gebirge



Kaufpreis: 849.000,00 €
Wohnfläche: 124,00 m²
Zimmer: 4

IHR BETREUER



Birgit Ehold
Immobilienmaklerin
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
birgit.ehold@riv.at
+43 664 60 517 517 53





BESCHREIBUNG

Exklusives Wohnen am Brunner Berg in einer tollen Lage auf einem über 5000 m² großen, sonnigen Grundstück am Ende einer Sackgasse. Ein Stück weiter zu Fuß im Naherholungsgebiet sind Sie schon in Gießhübl. Hier haben Sie auch die Möglichkeit Ihre Pferde gleich bei sich beim Wohnhaus zu haben.

Dieses wunderschöne Haus im französischen Stil besticht durch seine moderne und gute Raumgestaltung. Die hellen und teilweise bodentiefen Fenster und Türen verbinden die Innenräume mit dem Garten und vermitteln gleichzeitig Behaglichkeit und ein offenes, mit der Natur verbundenes Wohngefühl.

Das Haus ist sehr hochwertig und klassisch modern ausgestattet und wird möbliert übergeben.

Diese außergewöhnliche Liegenschaft lässt Gartenträume verwirklichen, spazieren Sie durch Ihren eigenen Park! Der riesige Garten mit Altbaumbestand und sehr weiten Grünflächen bietet alle Möglichkeiten zum Entfalten und die Seele baumeln lassen.

Das Grundstück ist hauptsächlich unverbaubares Grünland.

Die Betriebskosten bewegen sich hier wirklich im kleinen Bereich. Zur Zeit Strom € 98,- monatlich, Gas im Quartal € 500,-, BK Gemeinde im Quartal € 224,-.

Wohnen Sie hier an der Grenze zu Gießhübl auf einem wirklich großem Grundstück mit viel Platz für Ihre Pferde ev.

Sie wollen die Immobilie sehen? Jederzeit gerne auch am Wochenende. Ich freue mich sehr von Ihnen zu hören. Tel. 0664 60517 51753



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1992
Heizung	Fußbodenheizung: Gas
Stellplätze	3 x Carport

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 124 m ²
Gesamtfläche	188,00 m ²
Grundfläche	ca. 5.233 m ²
Kellerfläche	ca. 64 m ²
Balkonfläche	ca. 8 m ²
Terrassenfläche	ca. 35 m ²
Gartenfläche	ca. 5.000 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	03.10.2022
Gültig bis	02.10.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	77,60
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,06
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	3

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	849.000,00 € exkl. USt.
-----------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	849.000,00 € exkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Tarifordnung Vertragserrichter
--------------------	---------------------------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

WEITERE KOSTEN

Gemeindeabgaben (Wasser, Kanal, Müll) (Monatlich)	82,50 € inkl. USt.
--	--------------------

Strom (Monatlich)	104,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gas (Monatlich)	100,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------



LAGE UND UMGEBUNG

Beliebte Wohngegend am Brunner Berg mit umliegenden Weingärten, Wiesen und Wäldern.

Sehr gute Infrastruktur in Brunn sowie zahlreiche kulturelle und sportliche Möglichkeiten.

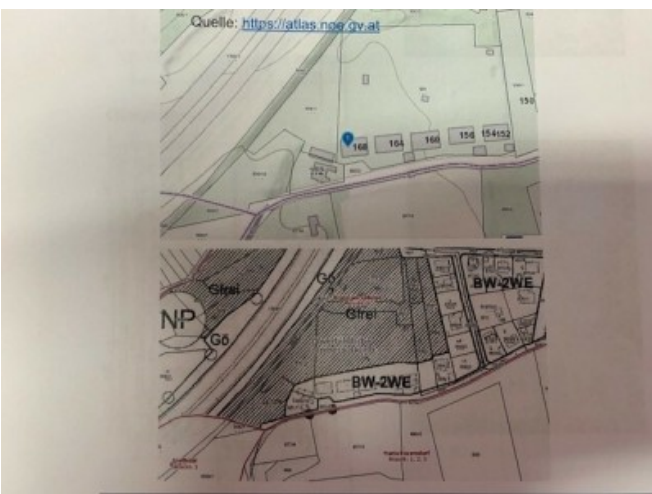
In nur ca. 20 min. ist man vom Bahnhof Brunn/Maria Enzersdorf bereits am Hauptbahnhof und mit dem Auto über die A21 rasch in Wien.



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS



[Detailinformationen](#)

[Grundriss EG](#)

[Grundriss OG](#)

[Grundriss KG](#)

[Grundfläche markiert](#)

