

**Preisreduktion!!! Großzügiger 97 m<sup>2</sup> Single- oder  
Pärchenhit inkl. Balkon und Tiefgarage**



Wohnküche

**Objektnummer: 2699\_1593**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 44,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,28
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Roland Wurth**

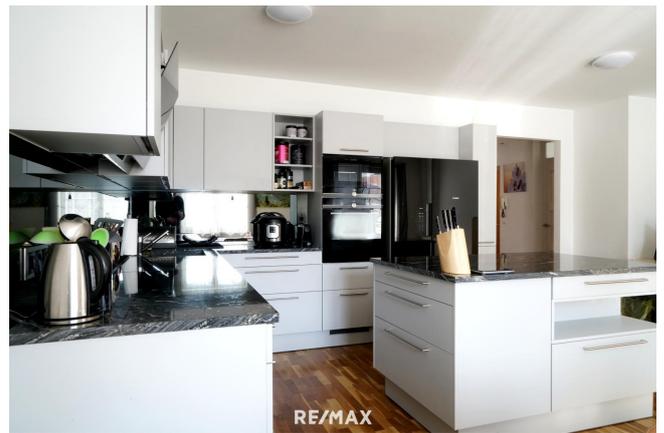
RE/MAX Welcome in Baden

Pfarrgasse 2  
2500 Baden

H +43 664 38 36 594

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

ungstermin zur









## Objektbeschreibung

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist der sehr großzügige Wohnbereich. Türlose, hohe Durchgänge verbinden hier Vorraum, Wohnzimmer und die Wohnküche zu einem ca. 68 m<sup>2</sup> großen, offenen Wohnbereich, der Ihnen viel Lebensraum bietet. Von der Wohnküche aus gelangen Sie auf den südost- und gartenseitig ausgerichteten Balkon.

Ein Schlafzimmer mit begehbare Garderobe, ebenfalls gartenseitig ausgerichtet, sowie ein geräumiges Bad, runden diese besondere Immobilie ab.

Virtueller 360° Rundgang [HIER KLICKEN](#)

Die Wohnung wurde 2009 generalrenoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. 2018 wurde neu ausgemalt sowie die Parkettböden geschliffen und versiegelt.

Die exklusive, voll ausgestattete Küche stammt aus dem Jahr 2019.

Ihr Auto parken Sie bequem auf ihrem Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage. Weiters steht Ihnen Ihr eigenes Kellerabteil sowie ein allgemeiner Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Aktuell erfolgt die Versorgung mit Wärme und Warmwasser noch durch die hauseigene Erdgas-Zentralheizung, die Umstellung auf Fernwärme wird aber derzeit durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass diese ab der nächsten Heizperiode zur Verfügung stehen wird.

Brunn am Gebirge bietet durch seine Lage beim Naturpark Föhrenberge vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung in der Natur. Gastronomiebetriebe und das Veranstaltungszentrum BRUNO im Herzen von Brunn laden zum gemütlichen und unterhaltsamen Beisammensein ein.

Vom Bahnhof aus gelangen Sie mit dem Zug oder der Schnellbahn in unter 30 Minuten nach Wien. Die Autobahnanschlussstelle A21 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Richtpreis: EUR 375.000,-- \*)

\*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, welcher vom Interessenten mit einem erstellten Anbot definiert wird. Dieser kann, abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich durch den Abgeber in Form von Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

- + Vor- und Nachname
- + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)
- + Telefonnummer
- + E-Mail Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:  
Heizwä 44.2 k  
rmebedWh/(m<sup>2</sup>  
arf: a)  
Klasse C  
Heizwä  
rmebed  
arf:  
Faktor 2.28  
Gesam  
tenergi  
eeffizie  
nz:  
Klasse D  
Faktor  
Gesam  
tenergi  
eeffizie  
nz:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!