

**"Exklusives Wohnen in Bestlage!"**



1

**Objektnummer: 1626\_26783**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	ca. 1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	235,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 170,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,83
<b>Kaufpreis:</b>	2.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

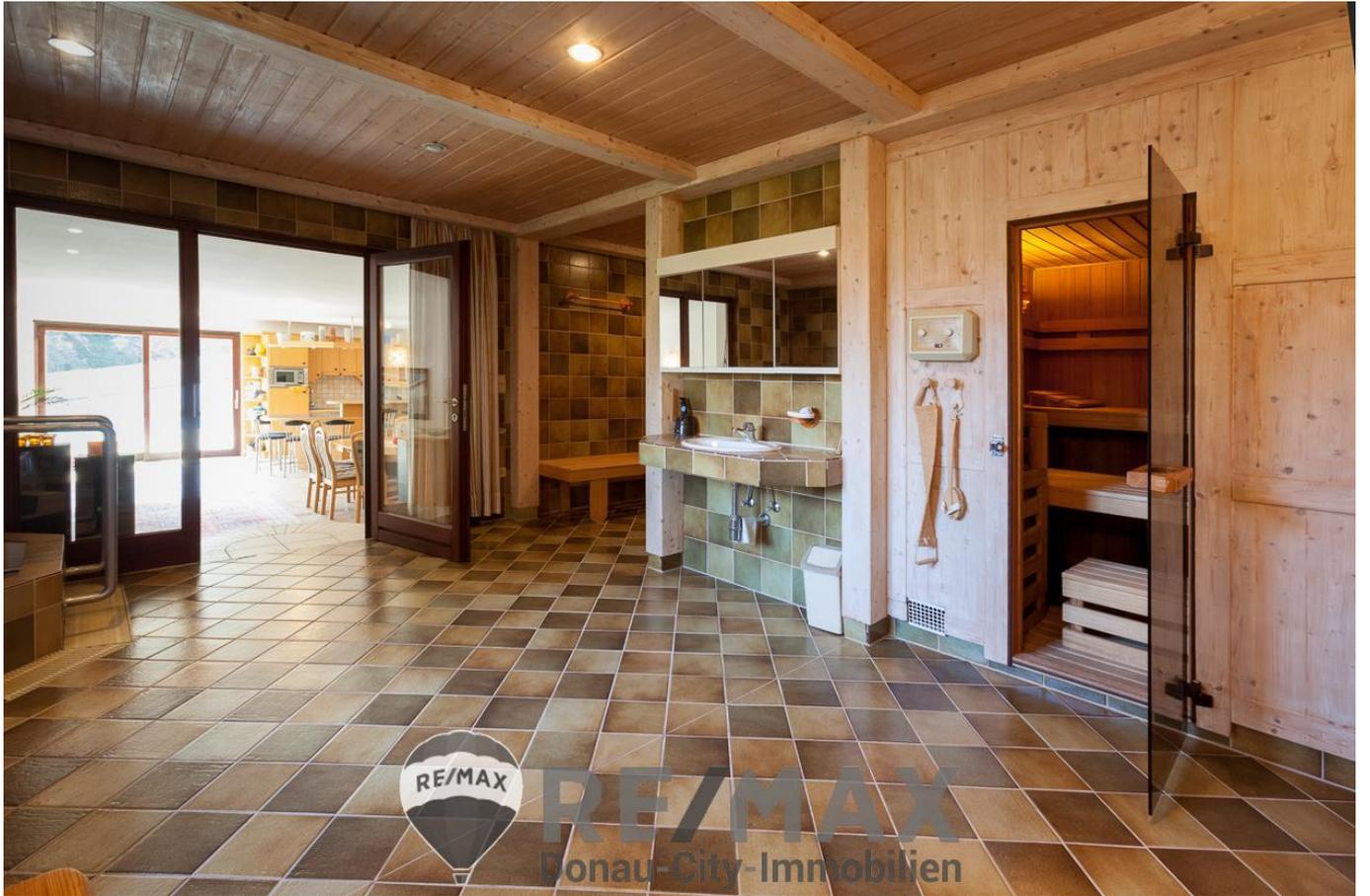
## Ihr Ansprechpartner



**Rudolf Ley**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf









Plan folgt  
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!

 **RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

 **RE/MAX**  
**DCI**  
Donau-City-Immobilien

# RE/MAX Gebrauchtimmobilien

## 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage



**RE/MAX**  
Haushalts-/Eigenheimversicherung  
Donau-City-Immobilien

GENERALI

### RE/MAX Gebrauchtimmobilien

#### 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



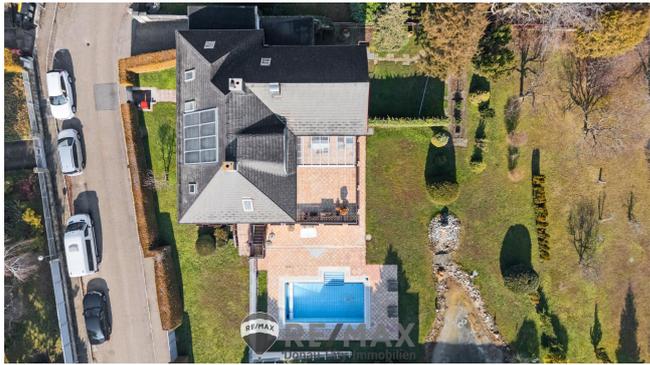
Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage



**RE/MAX**  
Haushalts-/Eigenheimversicherung  
Donau-City-Immobilien

GENERALI









**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage



RE/MAX zu Ihrer Haushalts-/Eigentumsversicherung

Donau-City-Immobilien



## Objektbeschreibung

### **Exklusives Wohnen in Bestlage – mit zweitem Grundstück!**

Brunn am Gebirge ist eine idyllische Stadt im südlichen Nahbereich von Wien. Sie vereint ländlichen Charme mit städtischer Nähe und bietet hohe Lebensqualität. Historische Gebäude und moderne Infrastruktur prägen das Ortsbild. Die exzellente Verkehrsanbindung durch Autobahn, Bahn und Bus macht Brunn besonders attraktiv für Pendler. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sorgen für eine optimale Versorgung. Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen, Wäldern und Erholungsräumen, ideal für Naturliebhaber. Kulturelle Veranstaltungen, traditionelle Heurige und ein aktives Vereinsleben stärken die Gemeinschaft. Brunn am Gebirge ist ein begehrter Wohnort mit hohem Wohlfühlfaktor.

In dieser schönen Umgebung dürfen wir Ihnen diese großzügige Villa mit Ausbaupotenzial anbieten. Das Anwesen erstreckt sich über ca. 1.776 m<sup>2</sup> und umfasst zwei separate Grundstücke – eines mit dem Hauptgebäude und ein weiteres mit Pool, das mit einem zweiten Haus bebaut werden könnte.

Das elegante Einfamilienhaus verfügt über drei Etagen und bietet ein unvergleichliches Wohngefühl. Ursprünglich im Jahr 1974 erbaut, wurde das Haus in den 2000er-Jahren umfassend renoviert und zuletzt 2018 im Hauptwohngeschoß mit neuen, dreifach verglasten Fenstern und mit fernbedienbarer Außenbeschattung ausgestattet.

#### **-Erdgeschoss:**

Offener Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und traumhaftem Blick auf Wien und die weitere Umgebung

Moderne Designer-Küche mit hochwertigen Geräten

Zugang zur großzügigen Terrasse mit Pergola

Zusätzlich zwei Schlafzimmer sowie Bad und WC

#### **-Obergeschoss:**

Ausbaufähiger Dachboden mit bereits vorhandenen Anschlüssen

Einmaliger Panoramablick über Wien

#### **-Untergeschoss:**

Wellnessbereich mit Sauna für entspannte Stunden

Hobbyraum, eine voll ausgestattete Küche, weitere Lagerräume und eine Werkstatt

#### **-Außenbereich:**

Wunderschön angelegter Garten mit automatischer Bewässerungsanlage

Beheizbarer Pool und Biotop für ein einzigartiges Ambiente. Garage

### **Besondere Merkmale**

-Fußbodenheizung in allen Räumen -fernbedienbare Rollläden -Spektakuläre Terrasse & Garten mit Pool

-Ausbaupotenzial im Obergeschoss

-zweites Grundstück, daher zweites Haus möglich -Ruhe & Privatsphäre in absoluter Bestlage

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, eine exklusive Immobilie mit zusätzlichem Potenzial zu erwerben. Diese Villa bietet Ihnen alles, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht. Sehr gerne präsentieren wir Ihnen dieses großzügige Anwesen bei einem Besichtigungstermin.

**Kaufpreis: € 2.490.000,-**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 170.0  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwE  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 1.83  
ntenergieeffi  
zienz:  
Klasse D  
Faktor Gesa  
ntenergieeffi  
zienz: