

## **Profitieren Sie von Luxus und Natur – Anlageobjekte in Brunn am Gebirge**



Balkon

**Objektnummer: 79943**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Liechtensteinstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	188,73 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 42,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.379.000,00 €
Betriebskosten:	275,16 €
Heizkosten:	66,30 €
USt.:	38,57 €

## Ihr Ansprechpartner



### Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +4315127690 DW 411  
H +43664 83 73 481











**GRUNDRISS WOHNUNG 08**

Wohnräume 188,66 m<sup>2</sup>  
 Loggia 19,25 m<sup>2</sup>  
 Balkon 29,11 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Attraktive Anlageimmobilien in Brunn am Gebirge – Lichtensteinstraße

Entdecken Sie ein Investmentprojekt, das modernes Design, hohe Bauqualität und naturnahe Ruhe vereint. In der Lichtensteinstraße, am Rand der idyllischen Stadt Brunn am Gebirge, erwartet Sie eine exklusive Wohnanlage, die Anlegern hervorragende Renditemöglichkeiten bietet. Dieses außergewöhnliche Projekt besteht aus zwei Bauteilen und umfasst insgesamt 11 hochwertige Wohneinheiten, die sowohl hohe Rentabilität als auch stilvolles Wohnen versprechen.

### Investieren mit Weitblick – Bauteil 1

Der erste Bauteil bietet 9 erstklassige Wohnungen, die durch durchdachte Raumaufteilung und großzügige Außenflächen überzeugen. Besonders die oberen Etagen bieten beeindruckende Ausblicke über Brunn bis zur Skyline von Wien. Die Wohnflächen variieren zwischen 85m<sup>2</sup> und 188m<sup>2</sup> und bieten vielfältige Optionen für unterschiedliche Mietinteressenten.

### Exklusive Townhäuser – Bauteil 2

Im zweiten Bauteil befinden sich zwei exklusive Townhäuser, die sich durch großzügige Flächen, private Gärten und luxuriöse Ausstattung auszeichnen. Diese Townhäuser bieten das Gefühl eines Eigenheims mit den Vorteilen einer hochwertigen Wohnanlage und sind besonders attraktiv für anspruchsvolle Mieter.

### Das Projekt im Überblick

- 11 Wohneinheiten
- 2 exklusive Townhäuser
- Wohnflächen zwischen 85m<sup>2</sup> und 188m<sup>2</sup>
- 3-4 Zimmer
- Alle Wohnungen mit privater Freifläche wie Garten, Balkon, Terrasse oder Loggia
- Hauseigene Garage
- Fahrradraum und Einlagerungsräume für jede Einheit

### Höchste Bauqualität und erstklassige Ausstattung

Das Projekt bietet nicht nur architektonische Eleganz, sondern setzt auch in puncto Ausstattung höchste Standards. Große Fenster mit Dreifachverglasung sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Raffstores bieten flexiblen Sonnenschutz und Privatsphäre. Edle Parkettböden in den Wohnräumen und moderne Feinsteinzeugfliesen in den Bädern unterstreichen den hohen Komfort. Eine innovative Haustechnik mit Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung sorgt für angenehme Temperaturen

zu jeder Jahreszeit.

## **Ausstattung**

- Große Fenster mit Dreifachverglasung und Raffstores
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen in den Nassräumen
- Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe

## **Lage und Umgebung – Brunn am Gebirge**

Die Lichtensteinstraße liegt in einer ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Lage in Brunn am Gebirge, einer charmanten Gemeinde im südlichen Umland von Wien. Die perfekte Balance zwischen Stadtleben und Natur macht die Lage besonders attraktiv. Die malerischen Weinberge und Wanderwege des Wienerwalds sind nur wenige Minuten entfernt und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Brunn am Gebirge bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung in unmittelbarer Nähe. Das Ortszentrum mit seinen Cafés, Restaurants und Geschäften ist nur einen kurzen Weg entfernt.

Die verkehrstechnische Anbindung ist optimal: Mit dem Auto erreichen Sie das Wiener Stadtzentrum in nur 20 Minuten. Die nahegelegene Autobahn A21 sowie die S-Bahn-Anbindung machen die Lage auch für Pendler besonders attraktiv, während die grüne Umgebung Ruhe und Erholung bietet.

## **Fazit**

Das Projekt an der Lichtensteinstraße bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, die auf der Suche nach hochwertigen Anlageimmobilien in einer der begehrtesten Lagen von Brunn am Gebirge sind. Ob Sie sich für eine der lichtdurchfluteten Wohnungen mit Panoramablick oder für eines der großzügigen Townhäuser entscheiden – dieses Projekt verspricht hohe Renditen und eine solide Investition.

Nutzen Sie diese Chance und profitieren Sie von einem einzigartigen Angebot, das die Nähe zur pulsierenden Stadt mit der Ruhe einer naturnahen Umgebung kombiniert.

## **Provisionsfrei für den Käufer!**

**Beziehbar ab März 2025**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <8.750m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap