

# **Wohnen mit Sonnenplus | 3-Zimmerwohnung mit Südloggia | Top Zustand**



Wohnraum

**Objektnummer: 5597/395**

**Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,84 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	71,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,94 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 69,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,59
<b>Kaufpreis:</b>	277.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,04 €
<b>USt.:</b>	15,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

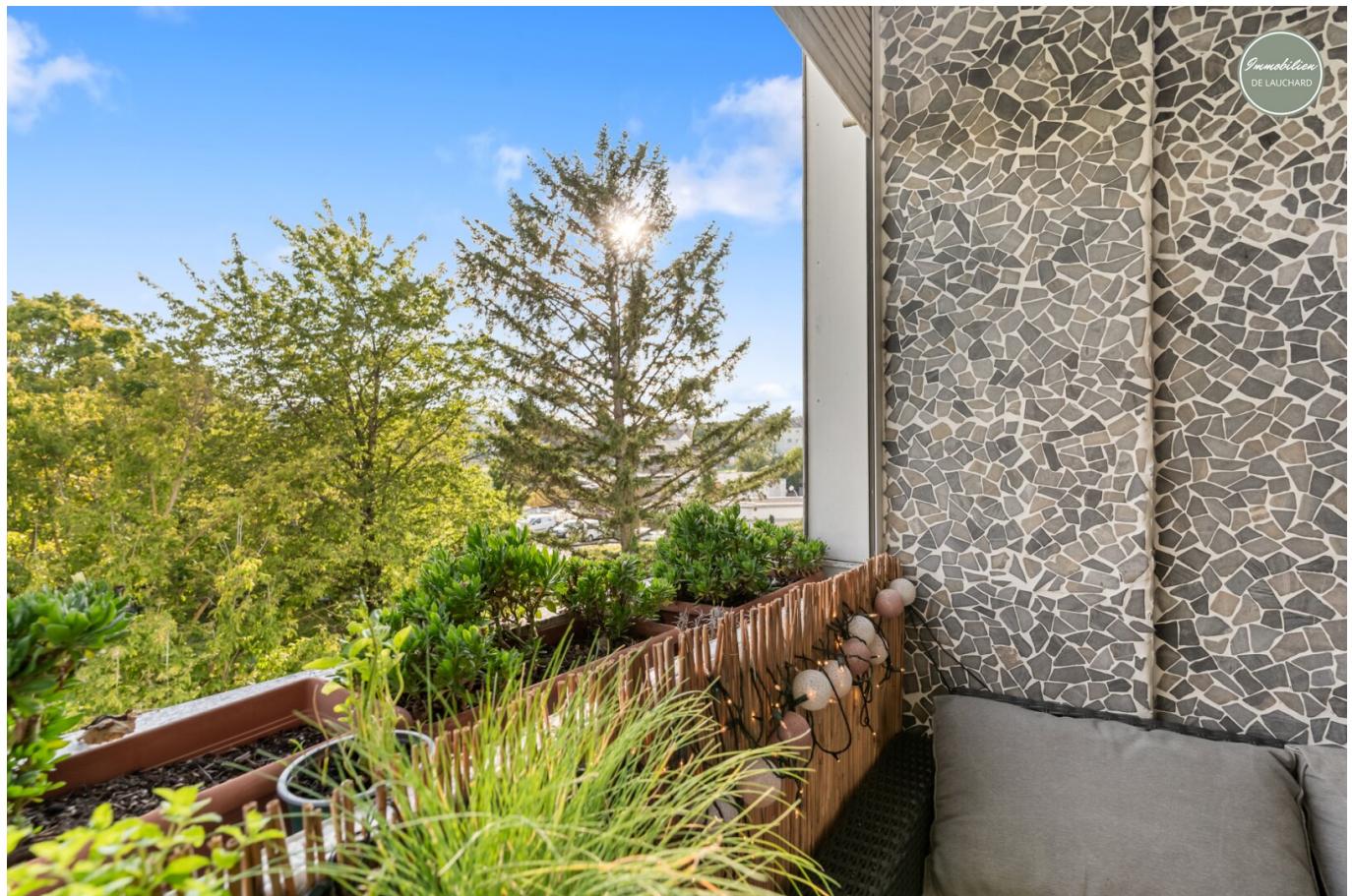
9.972,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



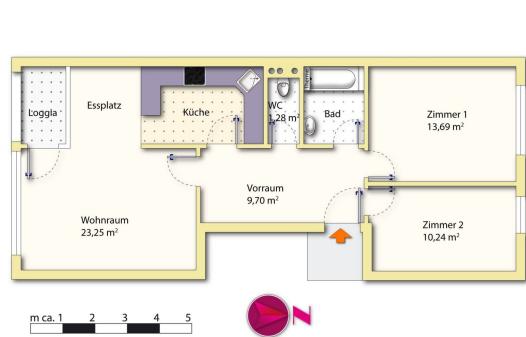
**Denise Lauchard**

Lauchard Immobilien e.U.  
Vogelweidplatz 4/4









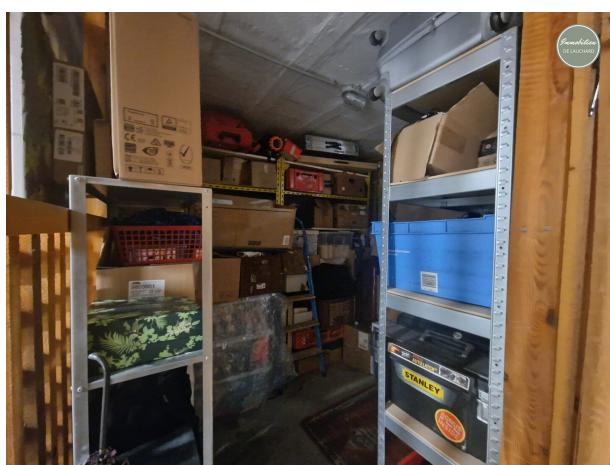
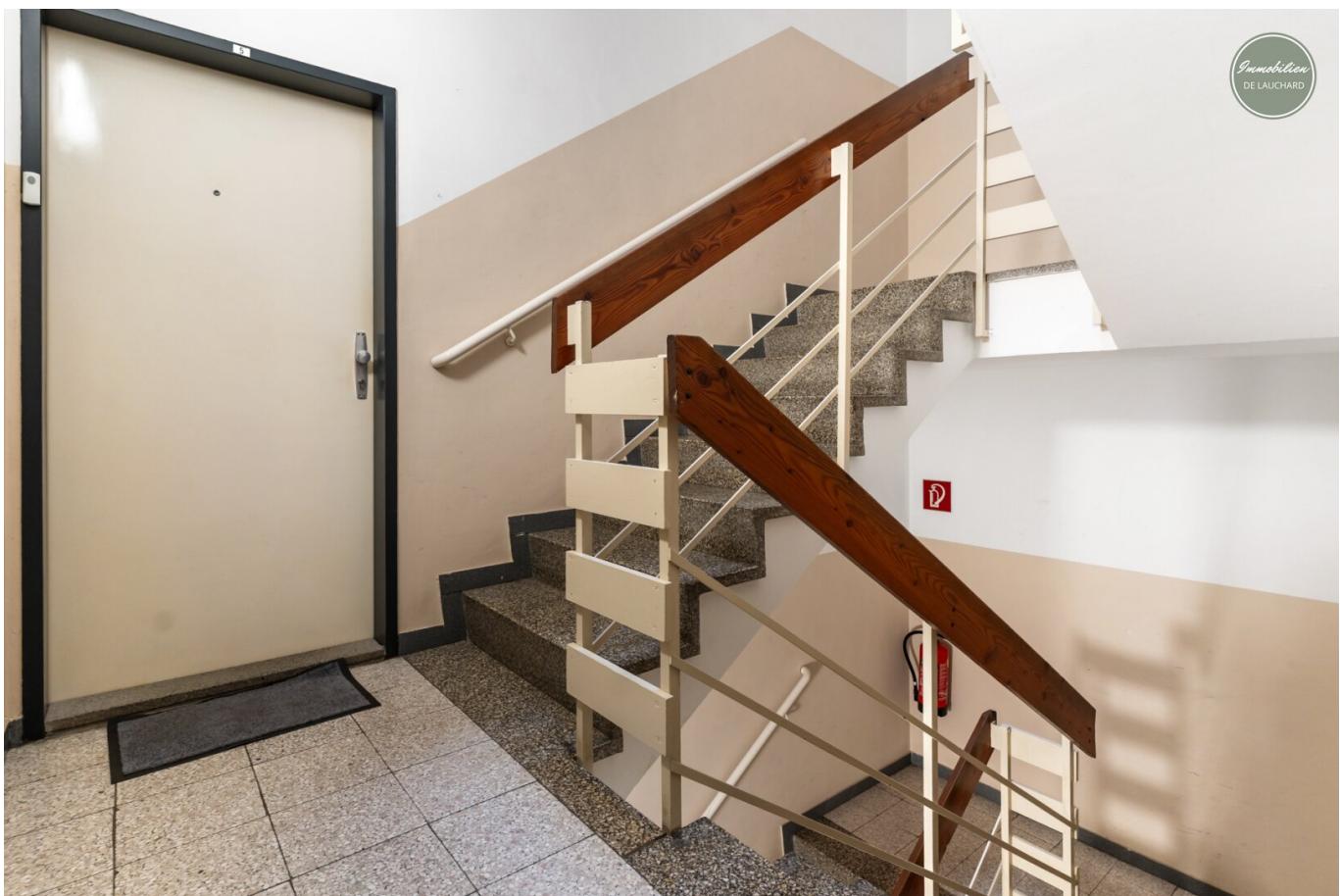




Inmobiliaria  
DE LAUCHARD







# Objektbeschreibung

## Licht. Raum. Lebensgefühl – 3 Zimmer zum Verlieben Südloggia inklusive: Hier beginnt Ihr Wohnkapitel

Diese **2019 charmant sanierte 3-Zimmerwohnung** vereint stilvolles Wohnen mit Raum für Ihre persönlichen Wohnideen und einer **Süd-Loggia** für Ihren persönlichen **Sun-Downer**. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre individuelle Handschrift einzubringen und sich ein Zuhause zu schaffen, das Ihre Wünsche widerspiegelt. Nutzen Sie gerne vorab den **Wohnungsrandgang** im link hier: [Videolink](#)

### Eckdaten & Infos:

- **3-Zimmer:** Der Grundriss der Wohnung ermöglicht es, Ihrer Kreativität freien Lauf zu lassen. Gestalten Sie die Räume nach Ihren Vorstellungen und schaffen Sie so Ihr persönliches Wohlfühlparadies. Sie können leicht einen **Homeofficebereich** in einem der Zimmer schaffen, oder als **Kinderzimmer bzw. Kreativ-Raum** nutzen. Siehe Grundriss.
- **Bad und WC getrennt:** Der praktische Grundriss der Wohnung beinhaltet ein separates Bad und WC, was nicht nur für mehr Komfort, sondern auch für eine bessere Organisation des täglichen Lebens sorgt.
- **Badezimmer** mit Wanne (Gastherme)
- **Großes Vorzimmer:** Betreten Sie die Wohnung durch ein großzügiges Vorzimmer, das nicht nur Platz für Garderobe und Schuhe bietet, sondern auch einen einladenden Eindruck vermittelt.
- **Wohnhausanlage:** Die Wohnung befindet sich in einer freundlichen Wohnhausanlage mit 6 Stiegen in 3 Bauwerken (pro Haus 9 Wohnungen).
- **Waschküche im Haus**
- **großes Kellerabteil**
- **Top-Lage für Naherholung:** Genießen Sie die Natur direkt vor Ihrer Haustür und tanken Sie frische Energie.
- **Heizung und Warmwasser** mittels Gastherme

## Anbindung:

- **Bahnhof Bunn - Maria Enzersdorf** (S1,S2,S3,S4,R3) fußläufig erreichbar
- Autobahn A2, A21
- Naherholung im **Naturpark Föhrenberge, Naturpark Sparbach, Perchtoldsdorfer Heide, Helenental...**

**Kaufpreis: EUR 277.000,--** dies ist ein Richtpreis der sich je nach Anfragesituation nach oben oder nach unten bewegen kann.

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche **Doppelmaklertätigkeit** hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

**Ich freue mich auf Ihre ANFRAGE - Besichtigungen** sind in Absprache mit der Eigentümerin gerne möglich.

(c) Scheer a Moment

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <9.500m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap