

**Stellen Sie sich vor, diesen Ausblick jeden Tag zu genießen!**



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

20251119\_122704

**Objektnummer: 141/84622**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.496.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
1,5 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Fischer-Ledholder**

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 816  
H +43 676 834 34 816

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS





**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

## Objektbeschreibung

Treten Sie ein, in ein energieeffizientes Haus mit ca. 310 m<sup>2</sup> Nutzfläche, auf ca. 1.270 m<sup>2</sup> Eigengrund am Brunner Berg! Hier befindet sich das 2006 errichtete moderne Haus, das durch seine offene Architektur und großen Glasflächen ein besonders freundliches Wohngefühl vermittelt – bei gleichzeitig voller Uneinsehbarkeit und Privatsphäre. Der tägliche Blick ins Grüne, Weitblick Richtung Wienerwald und Wien ist ein echtes Highlight dieser Liegenschaft, sorgt für Entspannung und lässt das manchmal gleichmäßige Rauschen der Autobahn schnell in den Hintergrund treten. Wer gehobenes Wohnen im Grünen schätzt, findet hier die perfekte Kombination aus Natur, Ausblick und Komfort. Im großzügigen Foyer angekommen, lässt sich schon das tolle Ambiente des Hauses erahnen. Die sehr dachdachte Grundrissaufteilung auf zwei Wohnebenen mit höchstem Wohnkomfort gliedert sich im Erdgeschoss in einen offenen Wohn-Essbereich mit Markenküche und integrierter Speis, einem Einliegerbereich mit Masterbad und einem weiteren Zimmer mit eigener Terrasse sowie im Eingangsbereich noch ein Abstellraum und ein separates WC. Der lichtdurchflutete Wohnraum bietet nicht nur ein einzigartiges, offenes Raumgefühl durch den Luftraum, sondern auch den Ausgang auf die geschützte Terrasse und einen rundum Blick in den sehr gepflegten Garten. Ein Kamin mit Verglasung und dreiseitiger Einsehbarkeit sorgt für behagliche Wärme. Über das offene Stiegenhaus gelangen Sie ins helle Obergeschoss, wo Sie von einer Galerie mit tollem Blick ins Grüne empfangen werden. Von dort aus verteilen sich sternförmig die Schlafbereiche sowie ein Badezimmer. Zwei Zimmer bieten einen grandiosen Weitblick nach Wien mit Ausgang auf den Balkon. Ein großes Schlafzimmer mit eigenem Schrankraum und großem Tageslichtbad, ausgestattet mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch, WC und Bidet, komplettieren das Obergeschoss. Das Kellergeschoss bietet ebenfalls Wohnfeeling und durch die optimale Raumaufteilung eine vielseitige Nutzung. Es erwartet Sie ein sehr großzügiger Wellnessbereich mit einer Infrarot-Sauna, ein Gäste- oder Home-Officebereich, ein Badezimmer mit WC, ein Küchenbereich mit Abstellraum sowie einen eigenen Waschküchenbereich und Haustechnikraum.

**AUSSTATTUNG und HIGHLIGHTS:** - hochwertige, zeitlose Materialien und moderne Technik im gesamten Haus - großzügige Glasflächen - außenliegender Sonnenschutz elektrisch betrieben - Markenküche mit Markengeräten - Echtholzparkett - großformatige Fliesen - Fußbodenheizung - teilweise Wandheizung im Wohnbereich dokumentiert - Erdwärmepumpe für nachhaltige, effiziente Energieversorgung - Wohnraumlüftung im gesamten Haus - parktischer Wäschabwurf - zwei Terrassen - Poolanschlüsse vorhanden - Doppelgarage mit automatischem Tor und direktem Zugang ins Haus Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem exklusiven Zuhause mit Weitblick begeistern!

**LAGE und INFRASTRUKTUR:** Die klaren Vorteile dieser Lage bietet der Aus- und Weitblick. Die Nähe zu Wien und auch Mödling, in Verbindung mit den Vorteilen einer Grünlage, mit guter Infrastruktur in unmittelbarer Fahrweite, wie Nahversorger, Bäcker, Gastronomie, Schulen und Kindergärten, Ärzte, Post und Trafik. Die Nähe der Anbindung zu den wichtigsten Autobahnen Richtung Wien, St. Pölten und Graz sowie eine Busverbindung in Richtung Bahnhof lässt keine Wünsche offen. Natürlich zu erwähnen ist auch die unmittelbar umgebende Naturlandschaft und diverse nahe Ausflugsziele, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Die

Liegenschaft grenzt unmittelbar an das EUROPA-Schutzgebiet Wienerwald-Thermenregion (NATURA 2000).