

Top-DG-4 Zimmerwohnung mit Dachterrasse und Fernblick | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 24312

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.
Service. Qualität.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	2001
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 58,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,49
Gesamtmiete	1.799,00 €
Kaltmiete (netto)	1.521,03 €
Kaltmiete	1.773,82 €
Betriebskosten:	251,78 €
USt.:	25,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



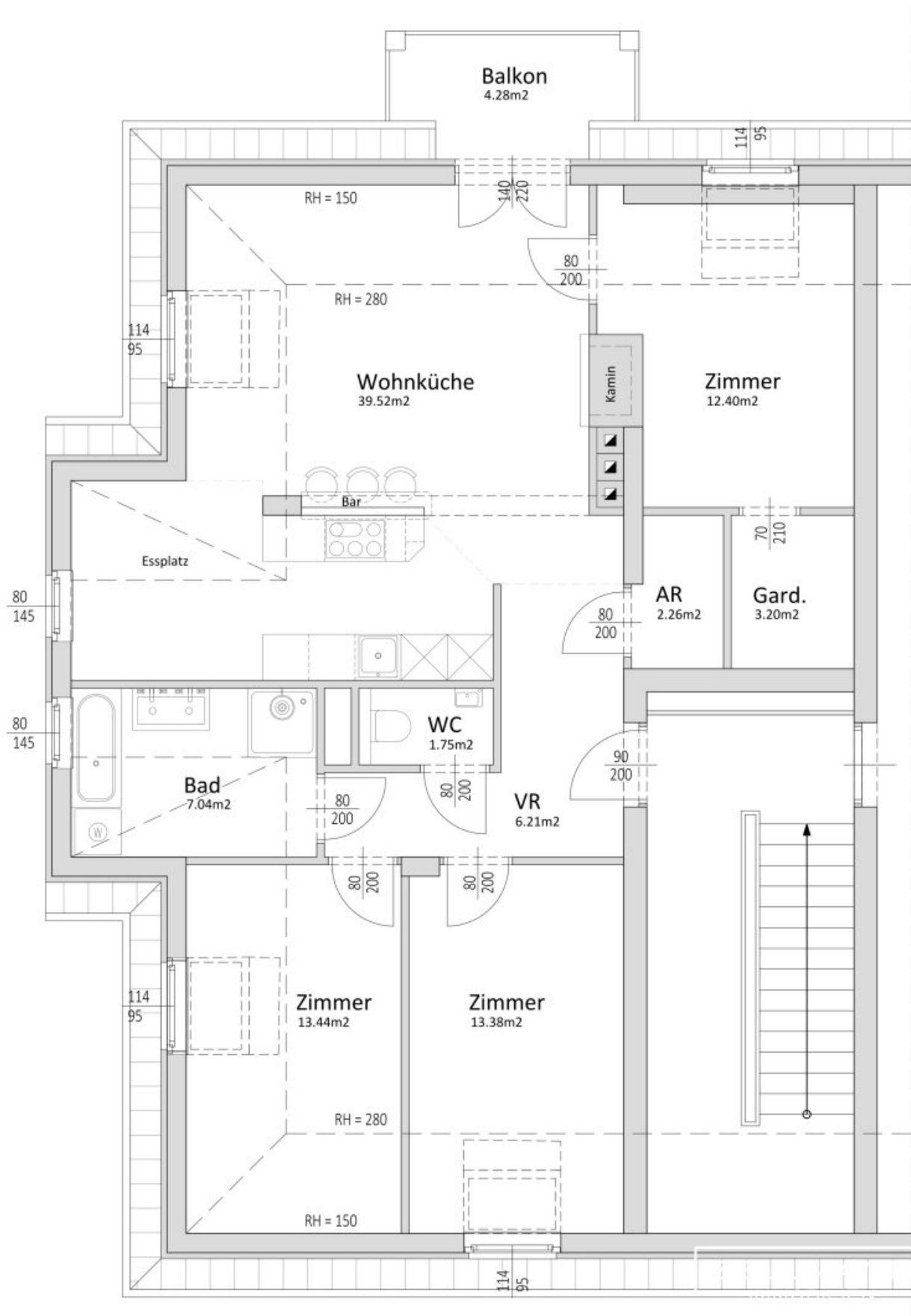
Nicole Zellmann











Objektbeschreibung

Wohnen über den Dächern – traumhafte DG-Wohnung mit 360° Dachterrasse & Fernblick

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort, an dem Stil, Weite und Wohlgefühl harmonisch ineinandergreifen. Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung in Brunn fasziniert vom ersten Moment an: Lichtdurchflutete Räume, hochwertige Materialien und ein Panorama, das jeden Tag besonders macht.

Nach einer vollständigen, liebevollen Sanierung erstrahlt die Wohnung nun im Erstbezug und bietet ein Wohnambiente, das man selten findet – modern, elegant und zugleich unglaublich einladend.

Ein Zuhause zum Ankommen & Aufatmen

Großzügige Wohnlandschaft auf ca. 101 m²

Die rund **38 m² große Wohnküche** bildet das Herz der Wohnung. Hohe Decken mit **2,8 m Raumhöhe** und große Fenster öffnen den Blick weit hinaus – über Dächer, Landschaft und bis zum Horizont. Ein **offener Kamin** sorgt hier zusätzlich für Wärme, Atmosphäre und ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Zwei Schlafzimmer sowie die Wohnküche bieten einen **unverbaubaren Fernblick**, der jeden Tag mit einem Gefühl von Freiheit beginnt.

Privater Rückzugsort über den Wolken

Die **40 m² Dachterrasse** ist mehr als ein Außenbereich – sie ist ein Lebensgefühl. Sie ist **über das Stiegenhaus erreichbar** und ausgestattet mit **Pergola, Outdoor-Dusche, Außenküche und liebevoller Bepflanzung** – ein persönliches Refugium, das zum Entspannen, Genießen und Verweilen einlädt.

Der beeindruckende **360° Rundumblick** macht jede Tageszeit – vom Sonnenaufgang bis zum Sonnenuntergang – zum Erlebnis.

Zusätzlich erweitert ein charmanter **Balkon (4,5 m²)** den Wohnraum nach draußen.

Durchdachte Raumaufteilung

- **38 m² Wohnküche** mit offenem Kamin – stylisch, großzügig und gemütlich

- **3 Schlafzimmer**, eines davon mit **begehbbarer Garderobe**
- Modernes **Badezimmer mit Dusche und Wanne**
- **Separates WC**
- **Praktischer Abstellraum**
- Großzügiges **Kellerabteil mit ca. 4,5 m²**
- **Eigener Garagenplatz um € 85,00/Monat**

Komfort, der begeistert

Die Wohnung verfügt über eine **Klimaanlage**, wurde vollständig neu saniert und präsentiert sich in modernem, hochwertigem Erstbezugszustand. Der **offene Kamin in der Wohnküche** setzt ein besonderes Highlight – perfekt für gemütliche Abende und eine warme Wohnatmosphäre.

Ein Wohngefühl, das bleibt

Diese Dachgeschosswohnung ist ideal für Menschen, die das Besondere suchen: Großzügigkeit, Design, Ruhe – und das Gefühl, über den Dingen zu stehen. Ob für Paare, Familien oder Homeoffice-Liebhaber – dieses Zuhause schafft Raum für Leben, Träume und Wohlbefinden.

WICHTIG:

Da E-Mails manchmal im SPAM- oder WERBE-Ordner landen, ersuchen wir Sie, diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden – auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Die oben angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <8.500m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap