

**Generalsanierte 4-Zimmer-Maisonette mit traumhaften  
Fernblick | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25261**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Bahnstraße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	1970
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	106,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 133,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	144,24 €
USt.:	18,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Papacek**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.



ZELLMANN  
IMMOBILIEN

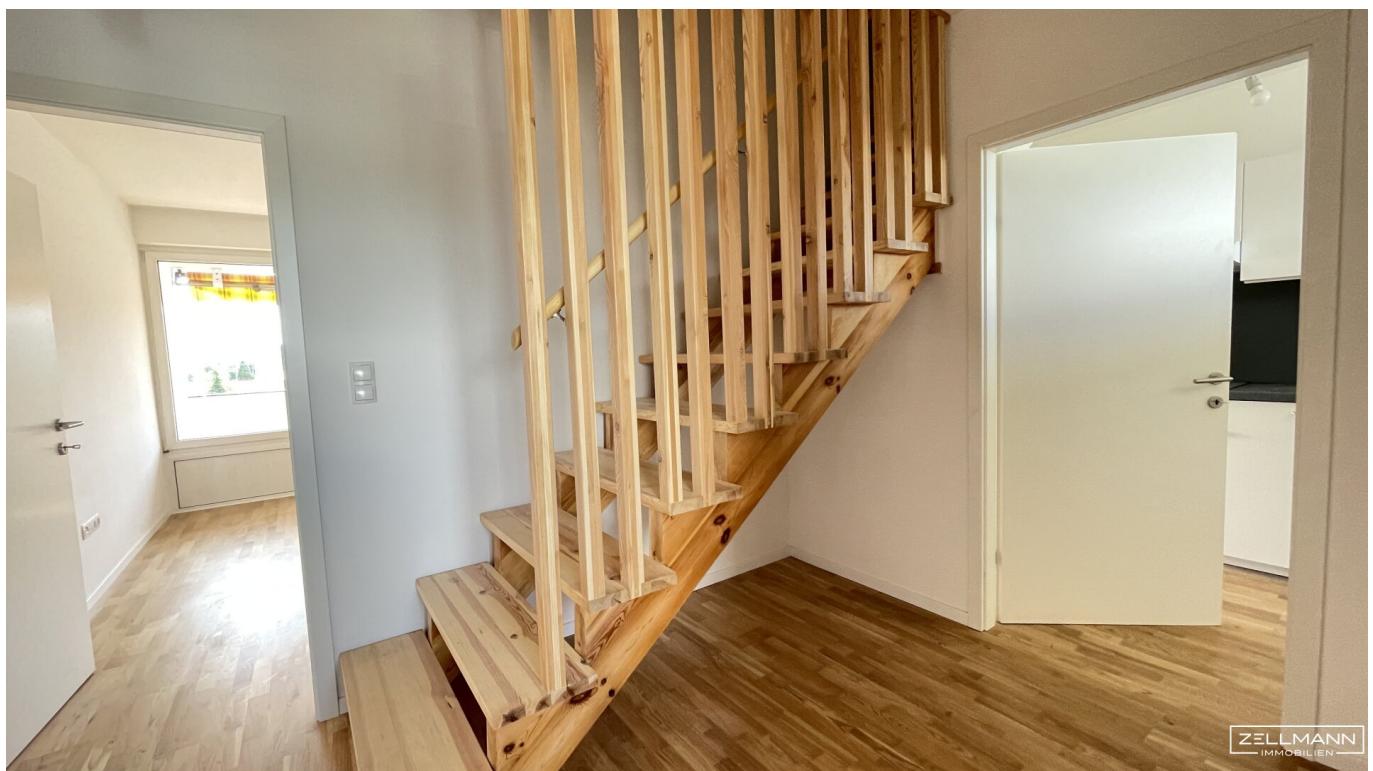




ZELLMANN  
IMMOBILIEN



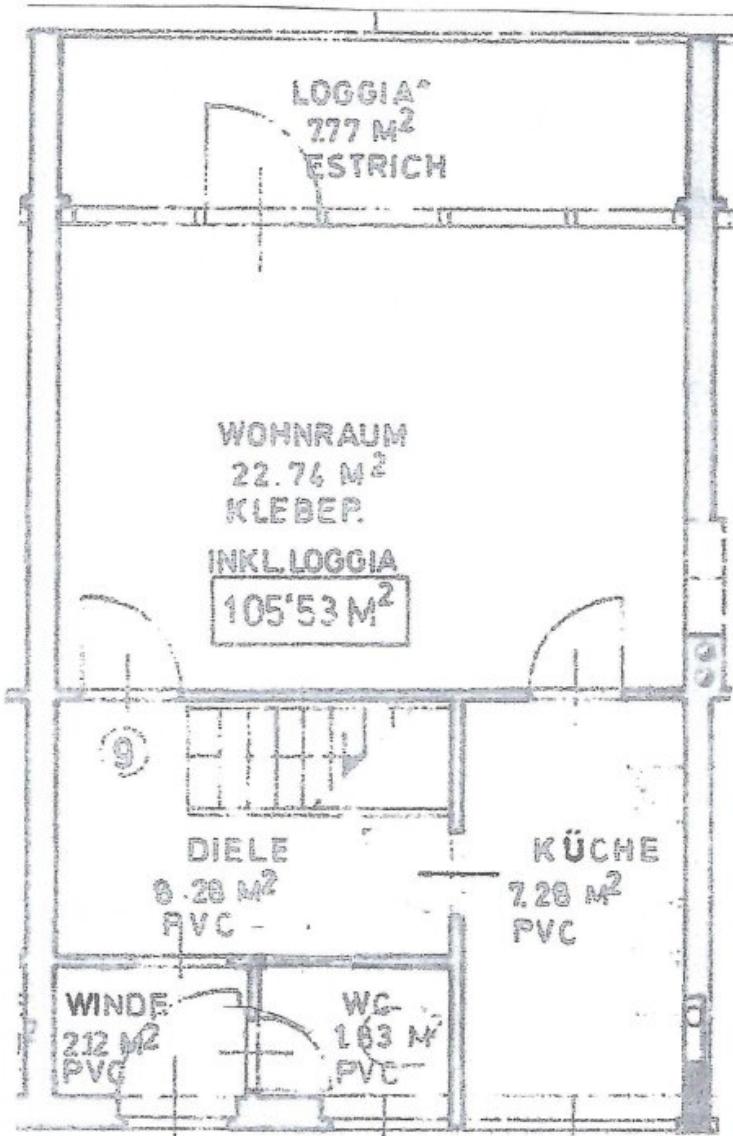


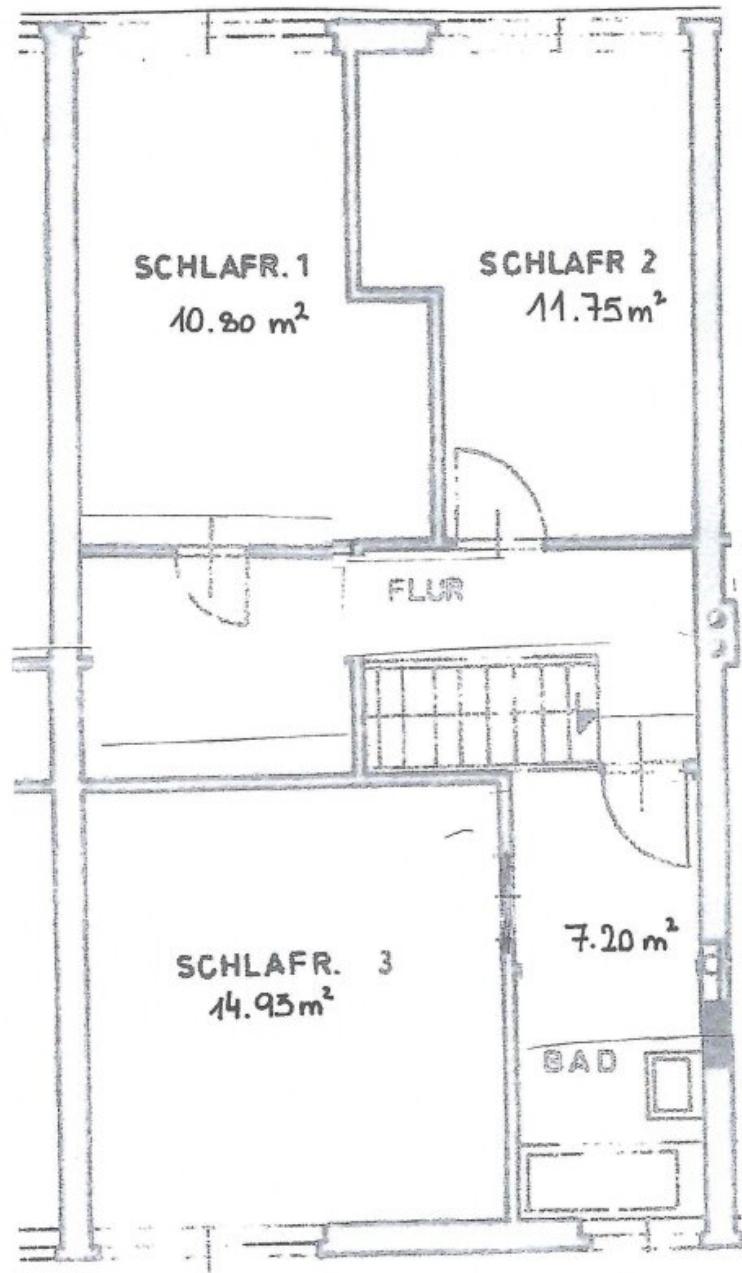


ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der charmanten Maisonette-Wohnung in 2345 Brunn am Gebirge, Niederösterreich, die Ihnen nicht nur Platz, sondern auch Lebensqualität bietet. Diese beeindruckende Immobilie befindet sich in der vierten Etage und überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von 98 m<sup>2</sup>.

Mit einem Kaufpreis von 375.000,00 € erhalten Sie ein vollsaniertes Zuhause, das modernen Komfort mit einem durchdachten Wohnkonzept vereint. Die Wohnung beherbergt insgesamt vier lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Ein Highlight dieser Maisonette ist die sonnige Loggia, die Ihnen einen atemberaubenden Fern- und Grünblick gewährt. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier bei einem Buch oder einer Tasse Kaffee entspannen und die Ruhe der Natur genießen können.

Die moderne Einbauküche lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu kreieren, während das Bad mit Fenster und Dusche für einen komfortablen Rückzugsort sorgt. Zusätzlich profitieren Sie von zwei WCs, die den Alltag erleichtern.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Bus und Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte und Regionen gelangen.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur. In der Nähe finden Sie alles, was das Herz begeht: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind bequem erreichbar und machen das tägliche Leben angenehm und unkompliziert.

Wie wäre es, hier Ihr neues Zuhause zu finden? Diese Maisonette in Brunn am Gebirge vereint alle Vorteile eines modernen Lebensstils in einer ruhigen, naturnahen Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Herr Papacek unter der Telefonnummer 0664/410 71 17** gerne zur Verfügung.

## Raumaufteilung

Die Maisonette besitzt im Untergeschoß einen zentralen Vorraum von wo das Gäste-WC, Küche und der Wohn/Eßbereich zu betreten sind. Von diesem gelangt man auch auf die geräumige Südloggia mit traumhaften Fernblick. Im Obergeschoß befinden sich die drei Schlafräume und ein modernes Bad mit Dusche und WC.

## **Rechtliche Hinweise**

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können. Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

**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](#)

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <2.750m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.250m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <3.750m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap