

# Traumhaftes Reihenhaus mit großem Garten & Terrasse beim Schellensee



Wohnzimmer

**Objektnummer: 141/80202**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Wohnfläche:</b>	130,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Kohlweiss**

Rustler Immobilientreuhand

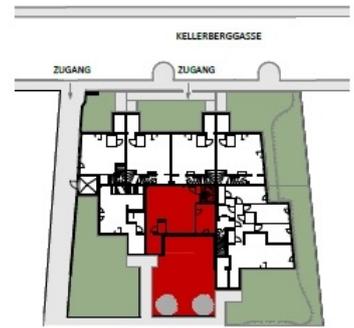
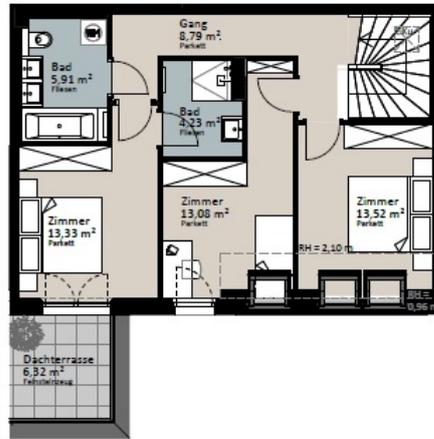
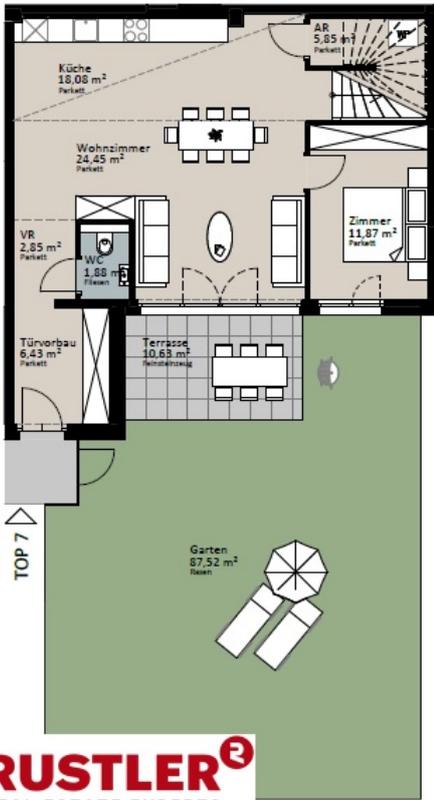
T +43 1 8949749 683

H +43 676 834 34 683

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







**RUSTLER<sup>3</sup>**  
 REAL ESTATE EXPERTS

## Objektbeschreibung

Unmittelbar an der Grenze zum Bezirk Mödling, zwischen der ländlichen Idylle und dem städtischen Treiben von Siebenhirten mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln entsteht eine wunderschöne, zierliche Wohnanlage mit hohem Nachhaltigkeitsfaktor. **Facts zum Projekt:** - 6 Reihenhäuser und 2 Wohnungen in einem 2-stöckigen Gebäude integriert - 3 bis 5 Zimmer mit 83 bis 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche - alle Häuser mit herrlichem Garten - 1 Wohnung mit traumhafter Dachterrasse **Schlüsselfertige Ausführung:** - elegante Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen - Ziegelmassivbauweise - begrüntes Dach & Holzoberflächen - Heizen und Kühlen mittels Wärmepumpe - qualitativ hochwertige Fenster und Fenstertüren mit hohem Wärme- und Schallschutz - Feinsteinzeugplatten auf den Terrassen - Photovoltaikanlage am Dach - Energiekennzahlen: HWB = 35,50 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE = 0,65 - geplante Fertigstellung Sommer 2024 **Aufteilung Top 7:** Türvorbau, Vorraum, WC, Wohnzimmer, Küche, Zimmer Abstellraum, Gang, 3 Zimmer, 2 Badezimmer, Garten, Terrasse, Dachterrasse **Kaufpreis:** schlüsselfertig: € 899.000,00 Betriebskosten: voraussichtlich € 2,20/m<sup>2</sup> (zzgl. 10% USt.) Reparaturrücklage: voraussichtlich € 0,50/m<sup>2</sup> (0% USt.), nach drei Jahren gelten die gesetzlichen Bestimmungen (€ 0,90/m<sup>2</sup>) **Verkehrsanbindung & Infrastruktur:** Drei Autobuslinien (61A, 61B, 260) und die **U6 (Station Siebenhirten)** erreichen Sie fußläufig und kommen sowohl bequem als auch schnell bis ans andere Ende von Wien bzw. nach Vösendorf und Hinterbrühl. Mit der Badner Bahn sind Sie in 20 Minuten in der SCS. Kindergarten und Volksschulen befinden sich in Gehdistanz. Mehrere Gymnasien in der näheren Umgebung, sind öffentlich sehr gut erreichbar: BG/BRG Perchtoldsdorf, Gymnasium Kalksburg, SportGymnasium Maria Enzersdorf, GRG 23 und Gymnasium Draschestraße Bitte beachten Sie, dass das Angebot an Häuser und Wohnungen aufgrund der Projektgröße begrenzt ist. Deshalb zögern Sie nicht, uns gleich zu kontaktieren, um einen unverbindlichen Beratungstermin zu vereinbaren.