

**Gepflegtes Reihenhaus nahe dem Stadtzentrum zu kaufen!**



**VERKAUFT!** Marco Subic

Gerne vermittele ich auch Ihre Immobilie!

☎ 0676 473 59 59    ✉ [m.subic@remax-welcome.at](mailto:m.subic@remax-welcome.at)

**RE/MAX**

**VERKAUFT!**

**Objektnummer: 2699\_1542**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenhaus                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2345 Brunn am Gebirge             |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1980                          |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 102,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 153,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 2                                 |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                 |
| <b>Keller:</b>                       | 51,58 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 139,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,43                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 450.000,00 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Marco Subic**

RE/MAX Welcome in Baden  
Pfarrgasse 2  
2500 Baden











## Objektbeschreibung

Im Auftrag der Eigentümer dürfen wir Ihnen hiermit ein gepflegtes Reihenhaus in Brunn am Gebirge zum Kauf anbieten! FAST FACTS • Ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmer • Ca. 153 m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Keller • Ca. 70 m<sup>2</sup> Garten • Offener Grundriss • Gaszentralheizung • Wintergarten • PKW- Stellplatz UMGEBUNG & LAGE Brunn am Gebirge ist eine lebenswerte Stadtgemeinde in Niederösterreich, Bezirk Mödling, südlich von Wien. Die Stadt hat eine malerische Lage am Fuße des Anninger, einer der markanten Berge des Wienerwaldes. Diese landschaftlich reizvolle Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Spaziergehen. In der Stadt gibt es auch eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés, die zum Einkaufen und Verweilen einladen. DAS HAUS Nachdem Sie das Haus betreten haben, empfängt Sie ein großer Vorraum mit viel Platz für Ihre Garderobe. Der Vorraum bietet Ihnen Zugang zu allen weiteren Räumen im Erdgeschoss. Linker Hand finden Sie ein modernes WC, den Zugang zum Keller und in das Obergeschoss. Rechter Hand neben dem Eingang befindet sich die gut ausgestattete Küche mit allem, was man zum Kochen braucht. Highlight des Hauses ist ein großes, helles Wohn- Esszimmer, über das Sie auch in den Wintergarten und den Garten gelangen. Über den Treppenabgang kommen Sie in den Keller und anschließend linker Hand in einen großzügigen Raum, der sich perfekt als Trainingsraum oder ähnliches eignet. An kühlen Tagen haben Sie die Möglichkeit sich in einer finnischen Sauna oder in einer Infrarotkabine zu entspannen. Darüber hinaus wurde im Keller ein Technikraum, sowie mehrere praktische Abstellräume untergebracht. Alle weiteren Räume befinden sich im Obergeschoss, das mit einem Bad, einem separaten WC und drei Zimmern ausgestattet ist. Bisher wurden die Zimmer als Arbeitszimmer, Schlafzimmer, und Gästezimmer genutzt. Der ca. 13 m<sup>2</sup> große Wintergarten lädt zum Verweilen im Grünen ein und bietet Ihnen im Winter ausreichend Platz für Ihre Pflanzen. Durch den Wintergarten gelangen Sie in den Garten mit einem kleinen Gartenhäuschen, wo Sie an schönen Tagen die Sonne genießen können. INFRASTRUKTUR Wohnanlage, Nebenstraße (sehr ruhig) Ortszentrum ca. 8 Min Fußweg Supermarkt, Fachhandel ca. 14 Min Fußweg Apotheke ca. 13 Min. Fußweg Bhf. Brunn- Maria Enzersdorf ca. 13 Min Fußweg Freizeiteinrichtungen in der Nähe ca. 5 km. Kindergärten und Schulen innerhalb 1 Km Entfernung (Quelle: Google Maps) RECHTLICHES In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden. Unbedingt erforderlich sind: + Vor- und Nachname + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz) + Telefonnummer + E-Mail Adresse Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler

tätig. Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär  
mebedarf h/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse H D

eizwärme

bedarf:

Faktor G 2.43

esamtene

rgieeffizie

nz:

Klasse D

Faktor G

esamtene

rgieeffizie

nz:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!