

Kontakt



Dipl. Ing. Konstantin Makarius

Telefon : 01/ 90 500 30
Mobil : +4369912660058
E-Mail : makarius@4m-immo.at
Büro : 4M Immobilien&Consulting GmbH & Co KG
Adresse : 1050 Wien, Margaretenstraße
Weitere Objekte von diesem Makler



Grunddaten

Objekt Nummer: **2483/19813**
Objekt Typ: **Haus**
Bundesland: **Niederösterreich**
Adresse: **2345 Brunn am Gebirge**
Kaufpreis: **€ 2.399.000,-**
Wohnfläche: **ca. 260,00 m²**
Zimmer: **7**

Beschreibung

Traumhafte Luxus Altjuwel-Villa mit großzügigen Garten, Pool, Sauna und vielen EXTRAS / in Bestlage!

Diese luxuriöse Jahrhundertwendevilla mit privater Zufahrt aus dem Jahr 1903 befindet sich in einer Toplage in Brunn am Gebirge. Sie ist ein wahres Juwel mit vielen Extras und besticht durch ihre einzigartige Ausstattung und hervorragende Erhaltung. Mit einer Wohnfläche von rund 260m², 7 Zimmer, und einer Gesamtfläche von rund 5.500m² bietet sie großzügigen Raum für Ihren exklusiven Lebensstil.

Raumaufteilung:

Das Haus erstreckt sich über 2 Ebenen. Im unteren Bereich befindet sich eine stilvolle Küche mit Essbereich und direktem Zugang zur Terrasse und Pool. Dieser Bereich ist westlich gelegen. Zudem hat man einen atemberaubenden Blick auf die private Parklandschaft mit Jahrzehnte gewachsenen Altbaumbestand. Das exklusive Wohnzimmer mit offenem Kamin und einzigartigen Fenstern ist ein wahrer Blickfang und bietet Zugang zur östlich ausgerichteten Terrasse. Die Deckenhöhe von durchschnittlich 2,9m vermittelt ein besonderes Raumgefühl und sorgt für viel Licht und Lebensqualität. Zudem verfügt die untere Ebene über 2 weitere Zimmer, Nassräume und 2 Abstellräume.

Die obere Ebene umfasst einen stilvollen Vorraum, dieser wird aktuell als Bibliothek genutzt. Von dem Vorraum sind alle 4 Zimmer, die Nassräume und die Abstellräume zentral begehbar. Gerne sende ich Ihnen einen detaillierten Grundrissplan.

Aufteilung:

untere Ebene:

- Vorraum
- Küche Essbereich mit Zugang auf die Terrasse - Pool
- Wohnzimmer mit Kamin und Zugang auf die 2. Terrasse
- Zimmer 1
- Zimmer 2 mit Dusche
- Waschraum
- WC

obere Ebene:

- Zimmer 3 mit Zugang zum Schrankraum und Bad
- Zimmer 4
- Zimmer 5
- Zimmer 6
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Bad mit Dusche
- 2 separate WC's
- 2 Abstellräume

Sonstiges:

- Garten
- Pool
- 2 Carports
- zusätzliche Autostellplätze auf dem Grundstück
- Sauna
- Geräteschuppen
- Dachboden
- Keller

Dachausbau: Das Dach bietet die Möglichkeit für einen Ausbau, wodurch die Wohnfläche um weitere rund 80m² erweitert werden kann.

Sanierungen: Das Haus wurde 2011 umfassend saniert, einschließlich der Fenster, Böden, Heizungs-, Wasser- und Elektroleitungen sowie der Thermoisolierung.

Heizung: Die Warmwasseraufbereitung und Heizung erfolgen über eine Gas-Zentralheizung. Das gesamte Erdgeschoss verfügt über eine Fußbodenheizung. Die

Nassräume der oberen Ebene sind ebenfalls damit ausgestattet. Die restlichen Räume der oberen Ebene verfügen über Radiatoren.

Grundstück/Garten/Sauna/Stellplätze: Das Grundstück ist äußerst gepflegt und ebenerdig. Der Garten wird durch eine automatische Bewässerungsanlage mit Wasse versorgt. Ein Saunahaus und ein Geräteschuppen sind im Garten integriert. Die gemütliche Sauna bietet Entspannung pur. Es gibt auch 2 Carports mit insgesamt 5 Stellplätzen. Weitere Stellplätze stehen auf dem Grundstück zur Verfügung.

Weitere Informationen: Im oberen Stockwerk sind Klimaanlage installiert. Das Haus verfügt über ein Sicherheitssystem mit Alarmanlage und Videoüberwachung mit 4 Kameras. Der beheizte Pool mit einer Keramikfassung wurde erst kürzlich erbaut (2022) und verfügt über eine Gegenstromanlage. Die westlich gelegene Terrasse mit Blick auf den Pool ist mit einer Pergola ausgestattet. Diese lässt sich an allen 3 Seiten und am Dach elektrisch schließen. Zusätzlich sind auf der Terrasse 2 Infrarotstrahler angebracht. Das Haus ist zum Teil unterkellert.

Lage: Die Lage der Immobilie ist erstklassig. Wien ist in wenigen Minuten über die A21 oder mit der S-Bahn Brunn-Maria Enzersdorf erreichbar. Zudem ist die Buslinie 259 in wenigen Gehminuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten, Schulen und Ärzte sind in naher Umgebung vorhanden.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen per E-Mail zu. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Herr Dipl.-Ing. Konstantin Makarius unter der Telefonnummer +4369912660058 oder per E-Mail unter makarius@4m-immo.at zur Verfügung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Kaufpreis: € 2.399.000,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche:	ca. 260,00 m ²
Grundstücksgröße:	ca. 5.500,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 300,00 m ²
Terrassenfläche:	65 m ²
Kellerfläche:	37 m ²

beziehbar ab:	sofort
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Keller:	teil unterkellert
Anzahl der Terrassen:	2
Möblierung:	teilweise möbliert
Heizung:	Zentralheizung mit Gas
Baujahr:	ca. 1903
Zustand:	sehr gut
Geschosszahl:	2
Lärmbelastung:	absolute Ruhelage
HWB:	75.9 kWh/(m ² a)
Klasse HWB:	C
FGEE:	1.12
Klasse FGEE:	C

Klimaanlage: Zentral; **Öffentliche Anbindung:** Eisenbahn, Bus; **Lage:** Villengegend, Grünlage, Aussichtslage, Sonnige Lage; **Ausstattung:** Bad, Küche, Sauna, Kamin, barrierefrei, Geschirrspüler, Altbau; **Swimmingpool:** Privat, Beheizt; **Sicherheit:** Sicherheitsdienst, Alarmanlage; **Garten:** Privat



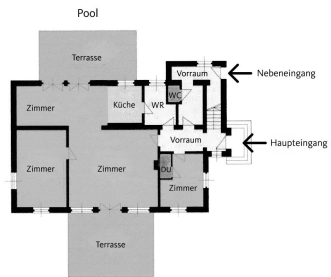








Erdgeschoss



Obergeschoss

