Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

4786 Brunnenthal | Haus | Objektnummer: 2429/53

Wo Träume Wurzeln schlagen – Ein Landhaus mit Charme, Geschichte und vielen Möglichkeiten





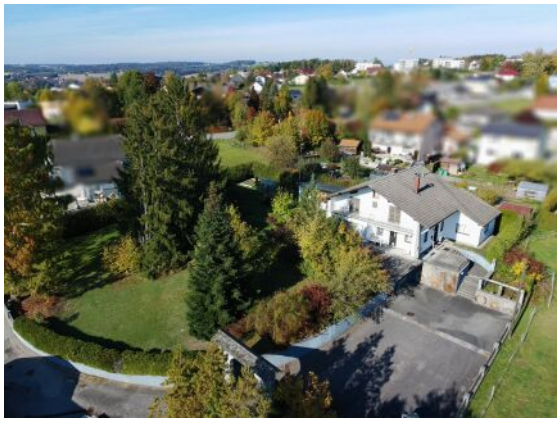
Ihr Ansprechpartner
Nicklas Kugler
Geschäftsführer
+43 664 2541499 | kugler@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Wo Träume Wurzeln schlagen – Ein Landhaus mit Charme, Geschichte und vielen Möglichkeiten





Beschreibung

Ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Verwirklichen – mit viel Grün, Privatsphäre und Raum für neue Ideen.

Manche Immobilien sind mehr als nur ein Zuhause – sie sind Orte voller Geschichten, Erinnerungen und Möglichkeiten. Dieses charmante Landhaus aus dem Jahr **1968** liegt eingebettet in einem wunderschönen, parkähnlichen Grundstück mit rund **2.599 m²** und wartet darauf, mit neuen Ideen und frischem Leben erfüllt zu werden.

Hier erwartet Sie ein kleines Paradies im Grünen: alter Baumbestand, großzügige Freiflächen und eine herrlich uneinsichtige Lage schaffen eine Atmosphäre von Ruhe, Geborgenheit und Privatsphäre.

Die **große Terrasse** lädt dazu ein, den ersten Kaffee in der Morgensonne zu genießen, laue Sommerabende mit Familie und Freunden zu verbringen oder einfach den Blick ins eigene grüne Reich schweifen zu lassen.

Ein besonderes Schmuckstück ist die **großzügige Laube**, die mit ihrem gemütlichen Charakter zum Verweilen einlädt. Ob als schattiger Rückzugsort an heißen Sommertagen, für gesellige Stunden oder als romantisches Plätzchen mitten im Garten – hier findet das Leben im Freien seinen ganz besonderen Platz.

Auch der **alte Troadkasten auf dem Grundstück** erzählt von vergangenen Zeiten und verleiht dem Anwesen einen unverwechselbaren, ländlichen Charme. Ein reizvolles Detail, das die Besonderheit dieser Liegenschaft unterstreicht.

Ein Haus, das mit Ihren Träumen wachsen darf.....

Das bestehende Landhaus bietet die wunderbare Gelegenheit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ob behutsame Sanierung, moderne Adaptierung oder eine Neugestaltung mit zeitgemäßem Wohnkomfort – hier können persönliche Wohnträume Wirklichkeit werden. Der vorhandene Altbestand eröffnet kreativen Köpfen und Menschen mit Gespür für das Besondere zahlreiche Möglichkeiten, vorbehaltlich der baulichen und behördlichen

Gegebenheiten.

Eine **Doppelgarage** ergänzt das Angebot und sorgt für praktische Stellflächen.

Ein Grundstück, das heute nur noch selten zu finden ist

Mit einer Fläche von rund **2.599 m²** bietet diese Liegenschaft etwas besonders Wertvolles: Platz, Freiheit und ein Stück unberührtes Lebensgefühl.

Der gewachsene Baumbestand, die weitläufigen Grünflächen und die geschützte Lage machen dieses Anwesen zu einem Rückzugsort mit außergewöhnlichem Charme.

Hier ist Raum für blühende Gartenträume, entspannte Stunden im Grünen, spielende Kinder und ein Leben im Einklang mit der Natur.

Die Highlights auf einen Blick

- Ca. **2.599 m² großes, parkähnliches Grundstück**
- Charmantes Landhaus, Baujahr **1968**
- Herrlich private, weitgehend uneinsichtige Lage
- Alter, gewachsener Baumbestand
- Großzügige Terrasse mit Blick ins Grüne
- Schöne, geräumige Laube zum Entspannen und Genießen
- Alter Troadkasten mit besonderem Charme
- Bestehendes Wohnhaus mit Sanierungs- und Adaptierungspotenzial
- Doppelgarage
- Viel Platz für individuelle Wohn- und Gartenträume

Diese Liegenschaft ist keine Immobilie von der Stange – sie ist eine Einladung, etwas ganz Persönliches entstehen zu lassen.

Ein Anwesen für Naturliebhaber, Individualisten und Menschen, die das Besondere suchen. Für alle, die nicht nur ein Haus kaufen möchten, sondern einen Ort, an dem Erinnerungen wachsen und Träume Wurzeln schlagen.

Entdecken Sie das Potenzial dieses außergewöhnlichen Grundstücks und lassen Sie sich von seinem einzigartigen Charme verzaubern!

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 2.599 m²
Wohnfläche:	ca. 234 m²
Kellerfläche:	ca. 118,27 m²
Garagenfläche:	ca. 30 m²
Terrassen:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	5

Nutzungsart:	Wohnen
Eigentumsform:	Alleineigentum
Mobiliar:	teilmöbliert
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Bauart:	Altbau
Zustand:	sanierungsbedürftig
Baujahr:	1967
Energieausweis:	
HWB:	D 262 kWh/m²a
fGEE:	D 3,47

Preisinformationen

Kaufpreis:	690.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Weitere Fotos







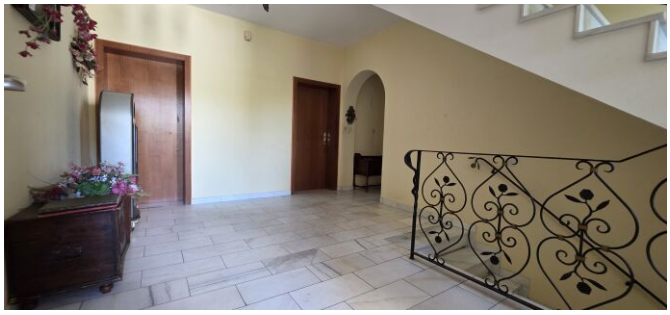


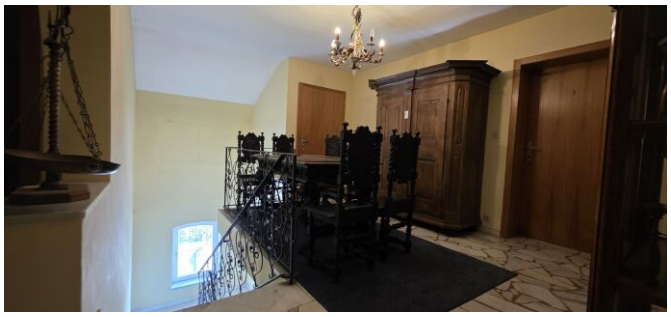




office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at







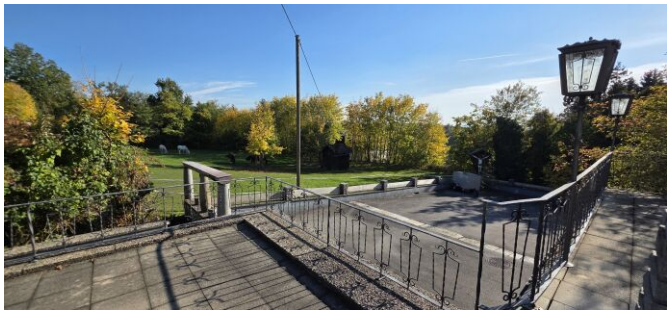






office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at













Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at





Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Lage

4786 Brunnenthal



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.500 m
Apotheke	2.000 m
Klinik	3.500 m
Krankenhaus	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	2.500 m
Bahnhof	1.000 m
Flughafen	8.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	1.500 m
Universität	10.000 m

Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Polizei	7.000 m
Post	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap