

## **Einfamilienhaus mit Bebauungsstudie in der Vorderbrühl in Mödling**



Hausansicht straßenseitig

**Objektnummer: 94642**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 273,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,68
<b>Kaufpreis:</b>	865.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Ergänzungsabgabe je nach zusätzlicher Bebauung an die Stadtgemeinde Mödling

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



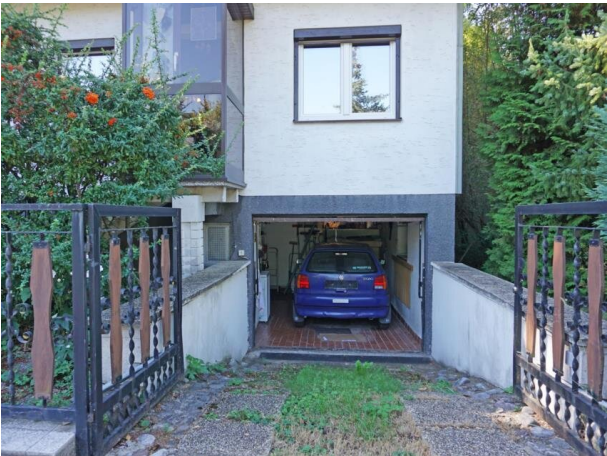
### Elisabeth Greutter

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien























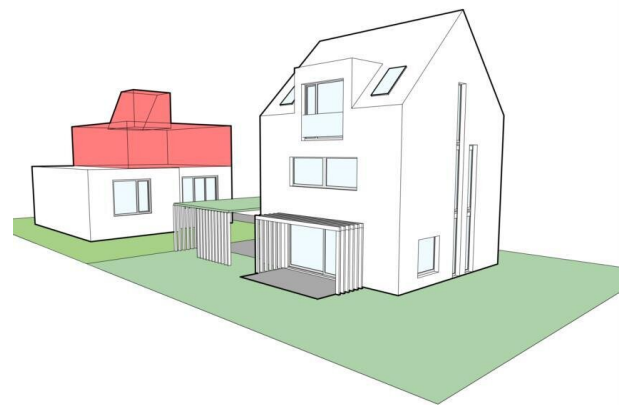






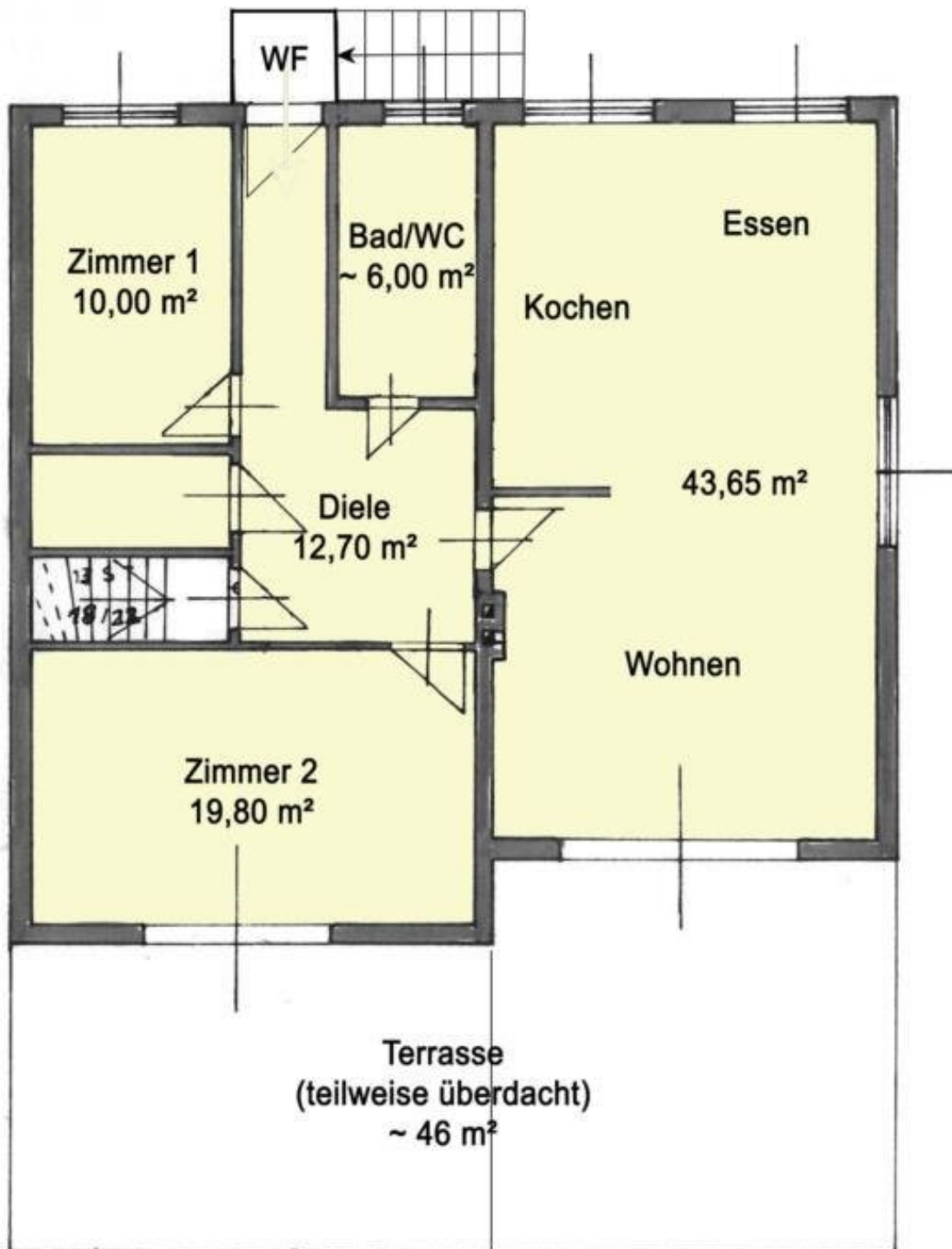




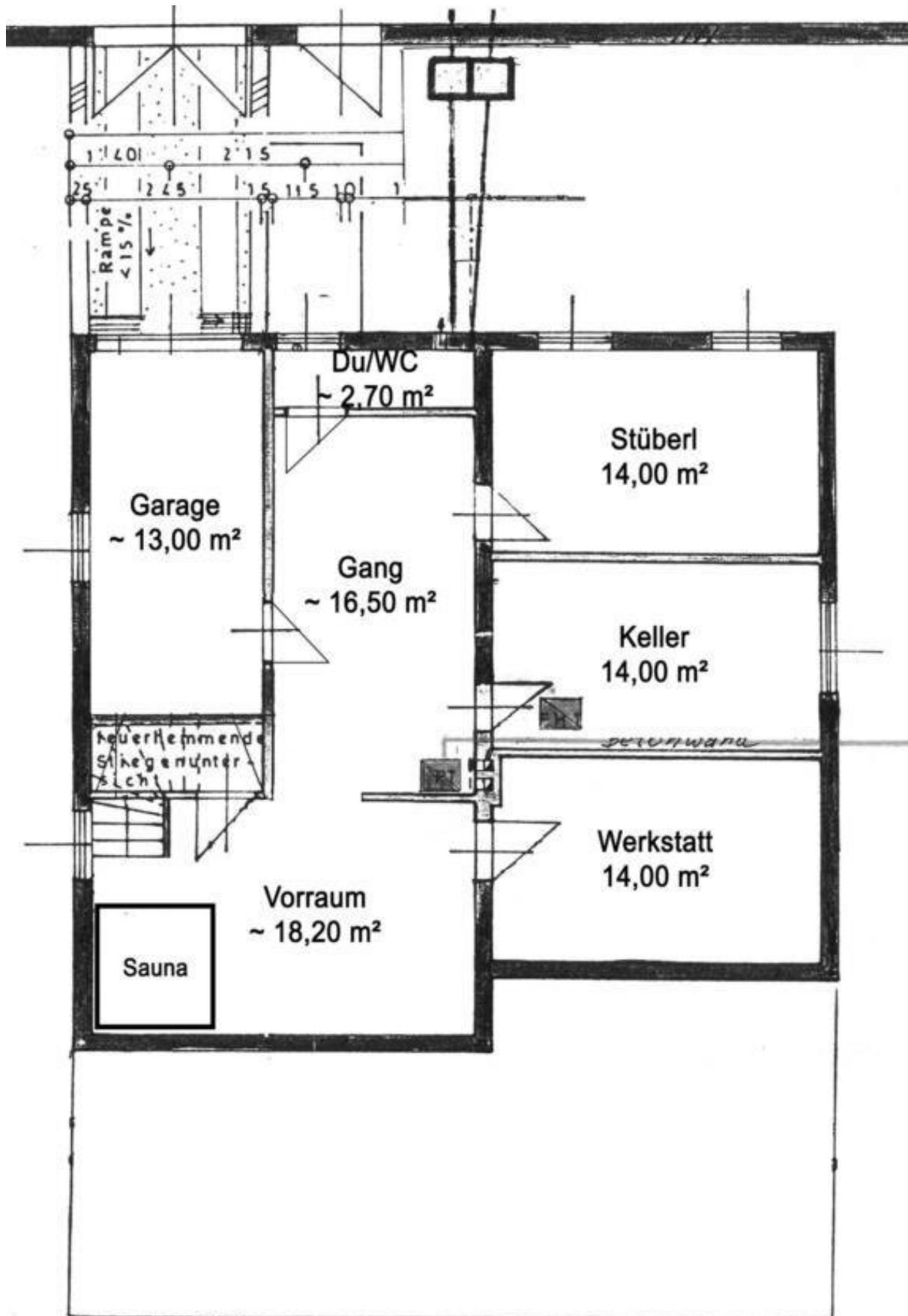




Vorgarten









## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich südwestlich ausgerichtet in der Vorderbrühl in Mödling, nur etwa eineinhalb Kilometer östlich vom Mödliner Stadtzentrum.

Die Königswiese ist eine ruhige Wohnsiedlung ca. 500 Meter südöstlich der Seegrotte Hinterbrühl. Wendet man den Blick vor dem Haus der Gasse entlang nach Südosten, hat man direkte Sicht auf die Burgruine Mödling im Naturpark Föhrenberge. Die geschichtsträchtige Burg Liechtenstein liegt ebenfalls nur knapp 2 km entfernt und ist auch mit dem Fahrrad oder fußläufig gut erreichbar.

Eine attraktive Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz wie Bus (Haltstelle 180 Meter entfernt) und Bahn (Bahnhof Mödling, mit dem Bus in einer Viertelstunde erreichbar) sowie der Anschluss an die Wiener Außenringautobahn A21 und Südautobahn A2 gewährleisten rasche Erreichbarkeit des Zentrums von Wien (30 Minuten), des Flughafens (30 Minuten), aber auch anderer Städte wie Salzburg und Graz.

Die wunderschöne Siedlungslage zeichnet sich durch Naturnähe, ein umfangreiches Freizeitangebot und die umgebende Infrastruktur aus. Die beliebte Fußgängerzone der Stadt Mödling mit zahlreichen Geschäften und dem Wochenmarkt ist in nur fünf Autominuten erreichbar. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastrolokale und dergleichen befindet sich in der näheren Umgebung. Das größte Einkaufszentrum Österreichs, die Shopping City Süd mit über 330 Geschäften, liegt ebenfalls nur 15 Fahrminuten entfernt und bietet eine Vielzahl an Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten.

Das zwischen 1973 und 1978 errichtete Einfamilienhaus bietet derzeit eine Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß, außerdem einen Vollkeller mit verschiedenen Kellerräumen, Duschbad und einer Einzelgarage.

Eine Bebauungsstudie projiziert, die Wohnfläche des Bestandsgebäudes durch Aufstockung auf ca. 150 m<sup>2</sup> zu vergrößern, während an der Stelle des heutigen Gartenhauses ein nicht unterkellertes Neubaugebäude mit einer Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> entstehen könnte.



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap