

## **Ebenes Grundstück mit Althaus und Bebauungsstudie in der Vorderbrühl in Mödling**



Garten

**Objektnummer: 94629**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<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>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.214,89 €
<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

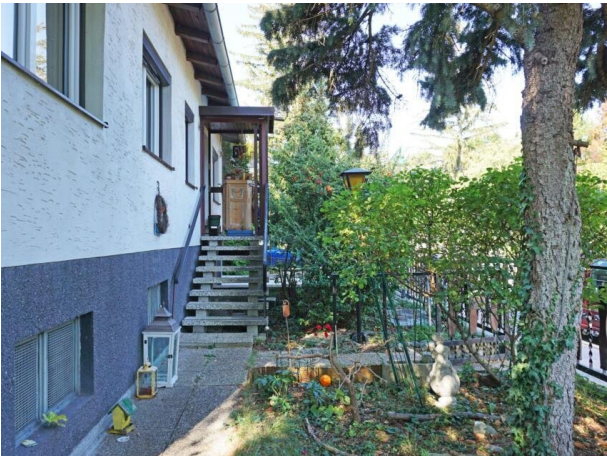
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

H +43 664 221 16 96





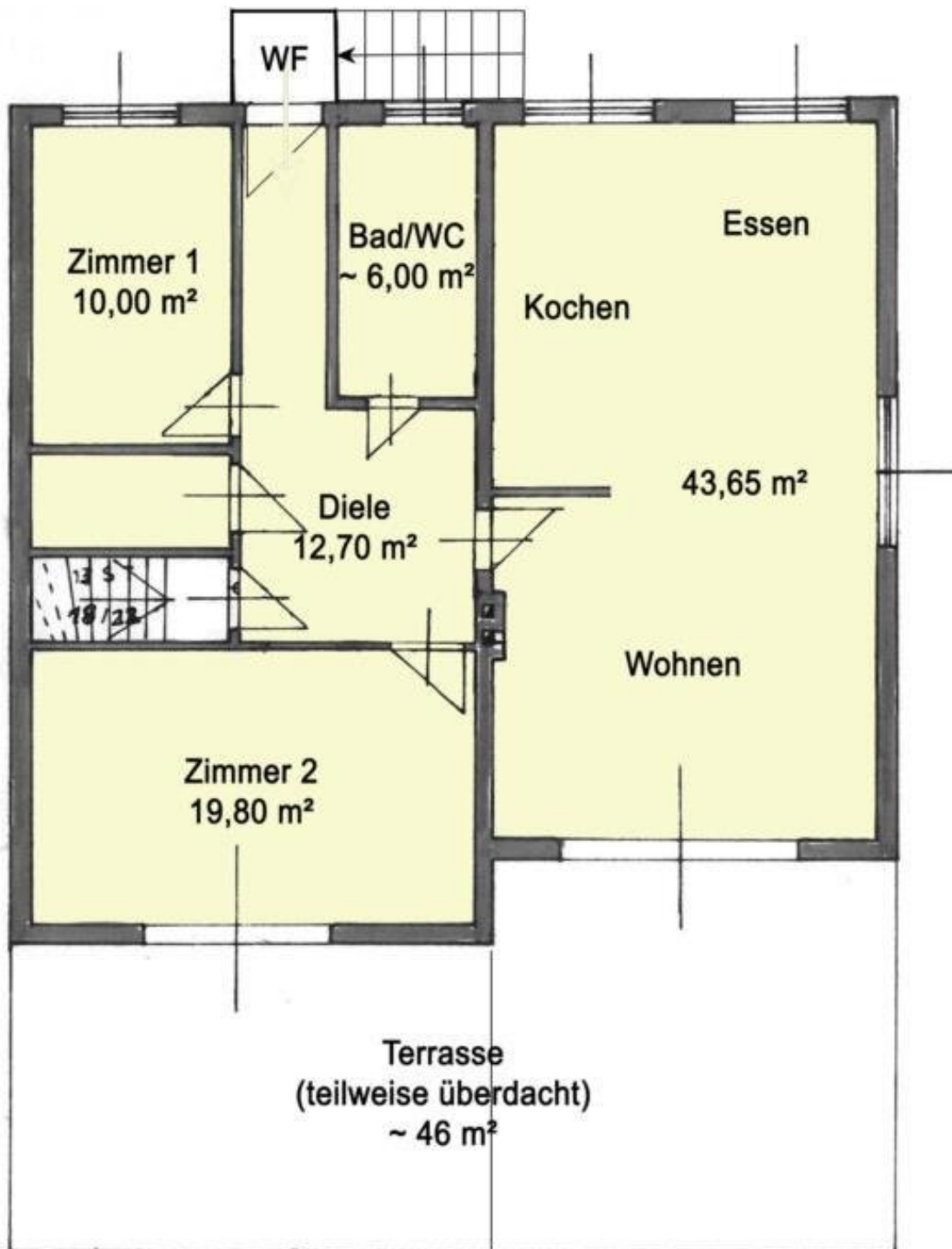


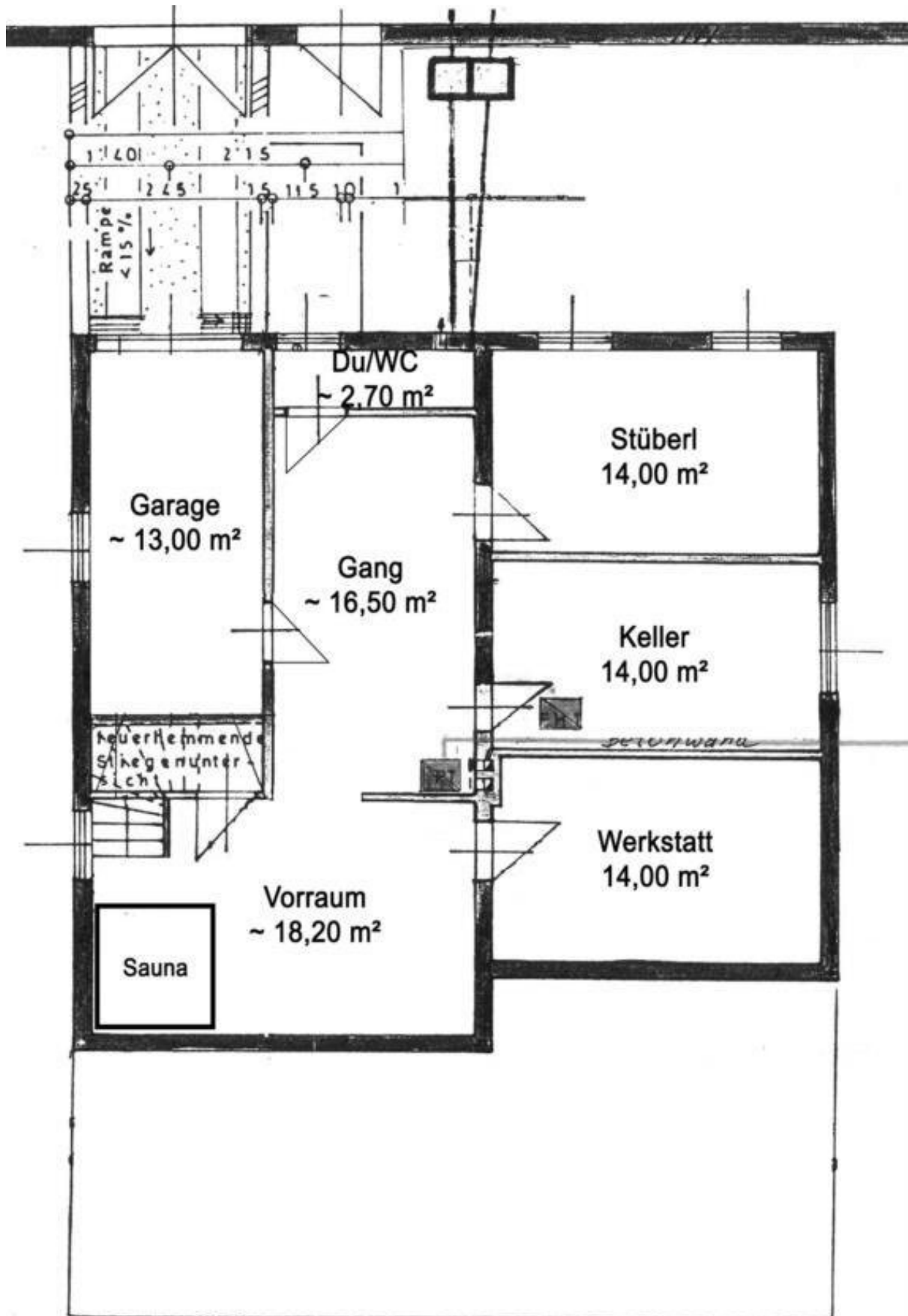


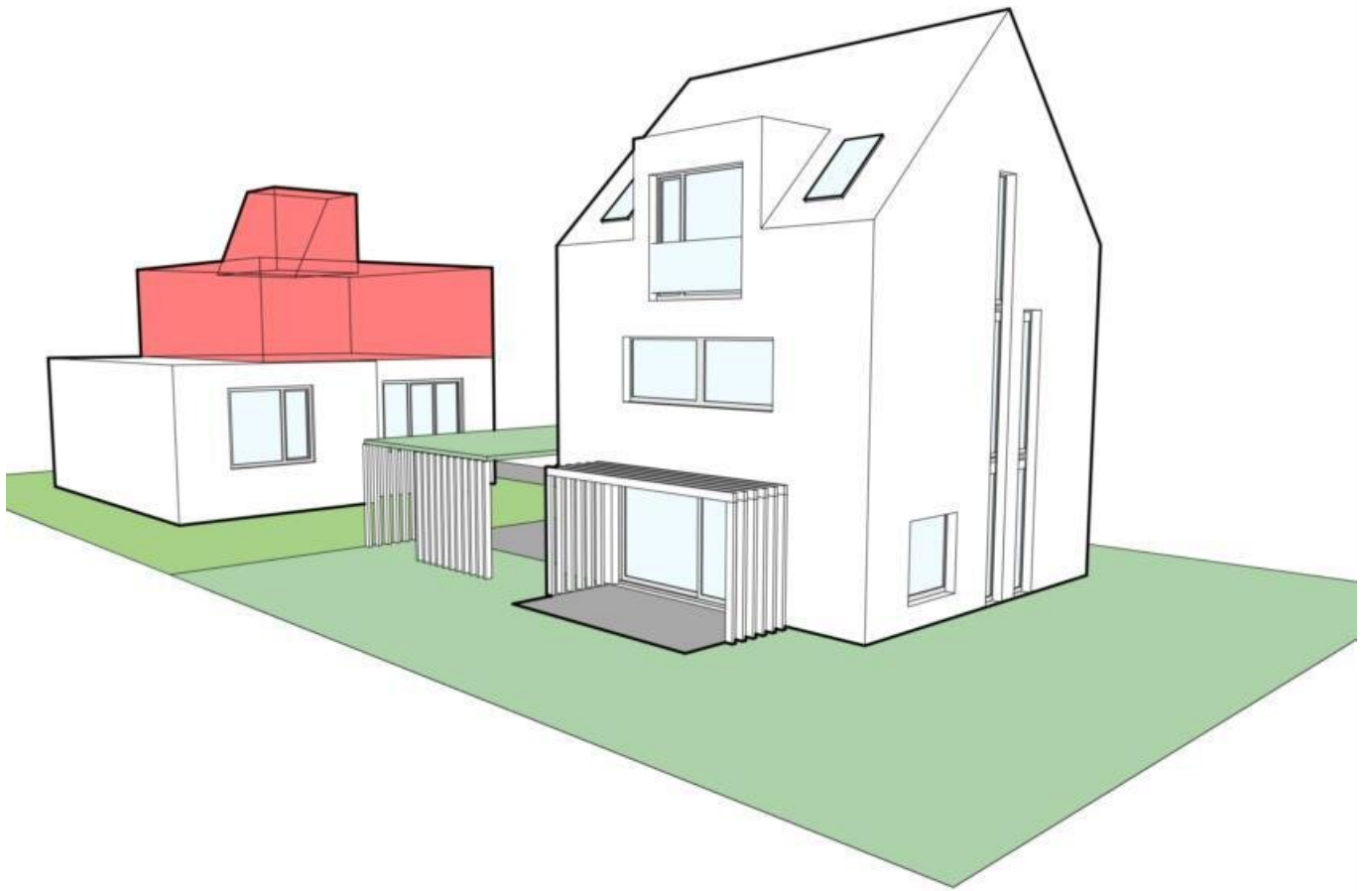




Vorgarten









## Objektbeschreibung

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

### 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