

**EXKLUSIVES WOHLERLEBNIS : TOP SANIERTE  
Traumimmobilie mit uneinsehbaren Garten & Dachterasse  
in TOP LAGE**



**Objektnummer: 7419/144**  
**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	3.019,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	392,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 307,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 8,47
<b>Kaufpreis:</b>	499.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	109,36 €
<b>USt.:</b>	10,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Ferner**

BURG IMMOBILIEN - VENERA GmbH







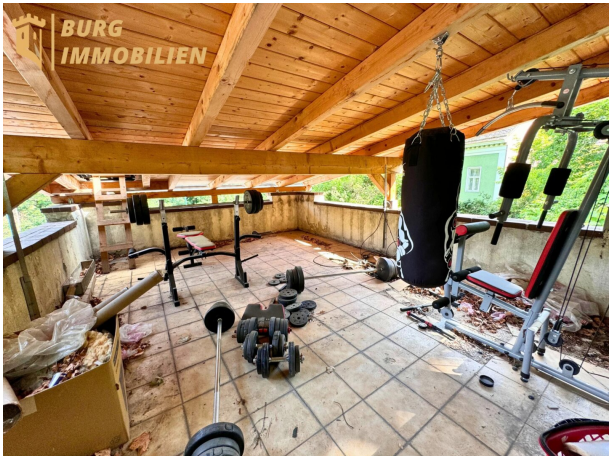


















Grundsteuer B	15.05.2024	Erinnerung Rg. 0 26114 837, Grundsteuer B 2024	30,90	0 %
Wasserbezugsgebühr	15.05.2024	Erinnerung Rg. 0 26114 837, Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2024	26,40	10 %
Wasserbereitstellungsgebühr	15.05.2024	Erinnerung Rg. 0 26114 837, Wasserbereitstellungsgebühr 2. Quartal 2024	6,75	10 %
Kanalbenutzungsgebühr	15.05.2024	Erinnerung Rg. 0 26114 837, Kanalbenutzungsgebühr 2. Quartal 2024	89,70	10 %
Abfallwirtschaftsgebühr	15.05.2024	Erinnerung Rg. 0 26114 837, Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2024	122,20	10 %
Abfallwirtschaftabgabe	15.05.2024	Erinnerung Rg. 0 26114 837, Abfallwirtschaftabgabe 2. Quartal 2024	59,02	10 %
NÖ Seuchenvorsorgeabgabe	15.05.2024	Erinnerung Rg. 0 26114 837, NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2024	13,65	0 %
Zweckzuschuss Gebühr 2024	15.05.2024	Erinnerung Rg. 0 26114 837, Zweckzuschuss 01.01.2024-31.12.2024	-20,55	0 %
0,00 % netto	24,00	Ust-Betr.	0,00	
10,00 % netto	304,07	Ust-Betr.	30,41	
		<b>Vorschreibungsbetrag - Netto</b>	<b>328,07</b>	
		<b>+ Vorschreibungsbetrag - Ust</b>	<b>30,41</b>	
		<b>Vorschreibungsbetrag - Brutto</b>	<b>358,48 EUR</b>	

Für die Gebühren des Gemeindeverbandes im Auftrag (S. 1) Di. Wasser-Traun

# Objektbeschreibung

Willkommen zur Ihrem neuen Zuhause in Mödling - einer umfassend sanierten Traumimmobilie, die modernen Wohnkomfort in einer der schönsten und begehrtesten Lagen Niederösterreichs vereint.

## [JETZT VIRTUELL BESICHTIGEN](#)

### Allgemeine Informationen

Wohnfläche: 170 m<sup>2</sup> (200m<sup>2</sup> mit Dachboden, welcher ausbaufähig ist)

Laut Grundbuch: GST-Fläche: 324m<sup>2</sup>, Baufläche: 137 m<sup>2</sup>, Garten: 392m<sup>2</sup>, Sonstige Fläche: 2490m<sup>2</sup>, Gesamtfläche: 3019 m<sup>2</sup> (in Summe sind es 3 Grundstücke)

Zimmeranzahl: 4 (2x Schlafzimmer, 1x großes Wohnzimmer, 1x Küche mit Essbereich)

Badezimmer: 1 Badezimmer mit Walk-in Dusche und WC, zusätzliches separates WC

Heizung: Kamin und Fußbodenheizung (Elektro)

Böden: Hochglanz marmorierte Fliesen

Besonderheiten: Weinkeller, moderne Ausstattung, großzügiger Garten

Sanierung: Die Immobilie wurde umfassend saniert

### Erdgeschoss:

#### **\*Eingangsbereich und Wohnräume\***

Der moderne Eingangsbereich mit verfließtem Stiegenaufgang führt in das lichtdurchflutete Büro und den großzügigen Wohnbereich. Die hochglanz marmorierten Fliesen und die Fußbodenheizung sorgen für ein luxuriöses und behagliches Ambiente.

#### **\*Wohn- und Essbereich\***

Der offene Wohnbereich bietet Ihnen Raum für Ihre Träume. Stellen Sie sich vor, wie Sie auf der großen Couch entspannen oder am Esstisch mit Familie und Freunden feiern. Eine beeindruckende Fensterfront öffnet den Blick in den liebevoll gestalteten Garten. Die direkte Verbindung zum Weinkeller lässt das Herz jedes Weinliebhabers höher schlagen – perfekt temperiert und bereit für Ihre Sammlung. Ein gemütlicher Kamin verschönert die kalten Wintertage.



### **\*Küche und Essbereich\***

Die hochglanz-weiße Küche mit modernen und hochwertigen Einbaugeräten und gemütlicher Essecke ist ein Paradies für Kochbegeisterte. Der offene Wohnbereich bietet Platz für eine große Couch und einen Esstisch, während die Fensterfront den Blick in den idyllischen Garten freigibt.

### **\*Schlafzimmer und Badezimmer\***

Ein eleganter Flur verbindet die Küche mit dem großen Schlafzimmer. Das luxuriöse Badezimmer mit Walk-in Dusche und WC befindet sich linkerhand. Ein separates WC ist ebenfalls vorhanden.

### **\*Obergeschoss\***

Im zweiten Obergeschoss befinden sich ein praktisches Wäschezimmer und der Zugang zum ausbaufähigen Dachboden. Ein Vorraum mit Einbauschränken führt zu einem weiteren Zimmer mit Zugang zur Terrasse und Vorbereitung für ein zusätzliches Badezimmer. Die Dachterrasse, momentan als Fitnessraum genutzt, bietet einen herrlichen Blick.

### **\*Garten und Sicherheit\***

Der weitläufige Garten umfasst eine gemütliche Terrasse, einen Hochparterre-Bereich für einen Gemüse- oder Obstgarten, einen Wasseranschluss und einen aufstellbaren Pool. Ein Kamin sorgt für unvergessliche Abende. Sicherheit wird durch eine Videokamera und ein Display im Eingangsbereich gewährleistet.

### **\*Fußbodenheizung und Fliesen\***

Die Fußbodenheizung sorgt für eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung, besonders in Kombination mit den pflegeleichten und eleganten hochglanz marmorierten Fliesen.

**Diese exklusive, umfassend sanierte Immobilie in Mödling, bietet modernen Wohnkomfort und luxuriöses Ambiente in einer der schönsten Lagen Niederösterreichs. Großzügige Räumlichkeiten, ein ausbaufähiger Dachboden und ein liebevoll gestalteter Garten machen dieses Haus zur idealen Wahl für Familien und Paare. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieses Hauses verzaubern. Ihr neues Zuhause erwartet Sie!**

## **Detailunterlagen und persönliche Einsicht:**

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m



Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap