

**Mödling-Vorderbrühl: BESTPREIS! Großzügige  
Terrassenwohnung direkt am Waldrand mit  
Indoor-Schwimmbad**



**Objektnummer: 1064**

**Eine Immobilie von Active Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	124,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 90,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Waltraud Bürger**

Active Services GmbH  
J. Nestroy-Gasse 5  
2353 Guntramsdorf

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

Termin zur Besichtigung.





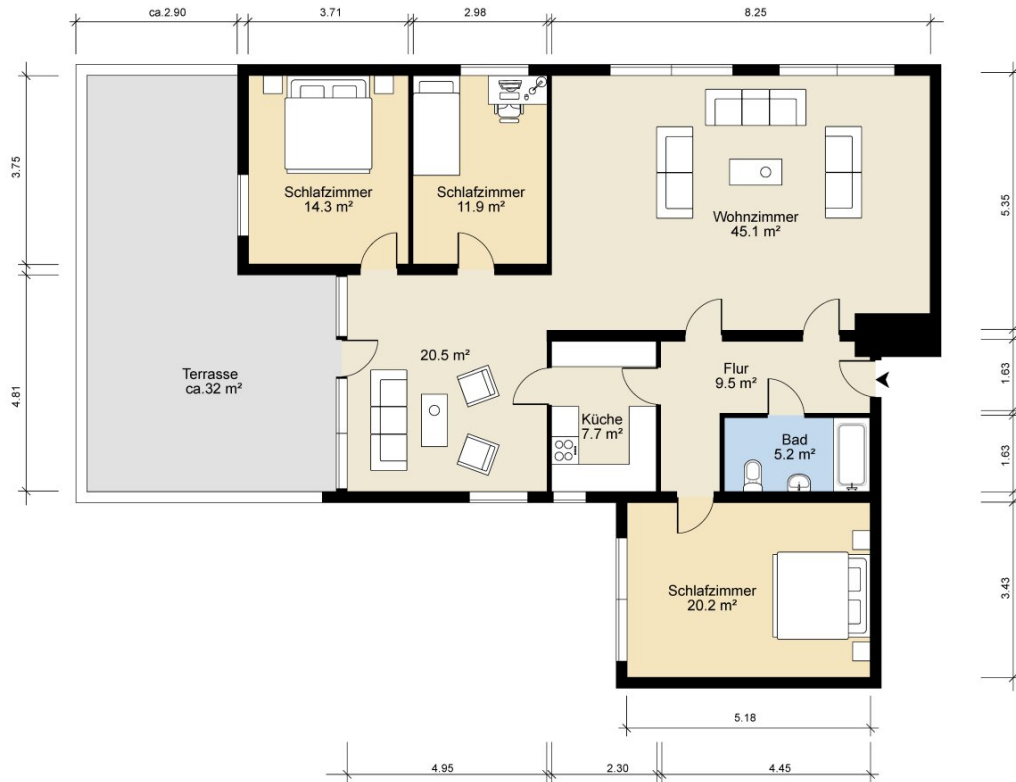




ACTIVEIMMO.at  
aktiv für Ihren Profit



ACTIVEIMMO.at







## Objektbeschreibung

**Großzügige Wohnung direkt am Waldrand in der Vorderbrühl bei Mödling, wartet darauf, Ihr Wohntraum zu werden!**

### Highlights:

- direkte Waldrandlage mit unmittelbarer Naherholungsmöglichkeiten
- sehr große Terrasse mit Grünblick
- sehr großer Wohnzimmerbereich
- 3 Schlafzimmer
- Fenster erneuert
- 2 Kfz-Stellplätze
- Sehr großes Kellerabteil
- Großes Indoor Schwimmbecken und Sauna

**Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung am Fuße des Naturparks Föhrenberge in Mödling/Vorderbrühl!**

Diese geräumige **Terrassenwohnung** im 2. Liftstock eines gut durchdachten Wohnhauses aus dem Jahre 1975 bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben brauchen. Mit einer **Gesamtfläche von 124,66m<sup>2</sup>**, einer **ca. 32 m<sup>2</sup> großen Terrasse die direkt an Wald angrenzt**, großer Wohnzimmerbereich mit rund 66 m<sup>2</sup> und 3 Schlafzimmer, einem großen Kellerabteil sowie 2 Kfz-Stellplätzen gehen bereits einige Wünsche in Erfüllung.

Besonders herausragend ist der **lichtdurchflutete Wohnbereich, der sich in das Wohnzimmer mit rund 45 m<sup>2</sup> und die „Bibliothek“ mit rund 21 m<sup>2</sup> ausdehnt. Kunstvoll verlegter Parkett** verleiht den Wohnbereichen eine angenehme Atmosphäre.

Die Wohnung verfügt über ein extravagant designtes Badezimmer mit einer Eckbadewanne und einem WC sowie über eine Retro-Küche aus den Errichtungsjahren inkl. Miele Einbaugeräten mit ausreichend Platz und Stauraum.

Die Raumaufteilung kann selbstverständlich auf Ihren Anforderungen durch Umbau angepasst werden.

Genießen Sie die Ruhe und Entspannung auf der großen, südseitigen Terrasse, die viel Gestaltungsfreiraum zulässt.

**Alle Fenster und Terrassentüren (mit einbruchshemmenden Glas) wurden bereits erneuert.** Eine Alarmanlage ist auch vorhanden.

Im Stiegenhaus befindet sich ein Müllabwurfschacht, was den Komfort erhöht.

Nicht zu vergessen sind die zwei Kfz-Abstellplätze direkt vor dem Wohnhaus.

**Der besondere Bonus:** im Kellergeschoss des Wohnhauses können Sportbegeisterte in einem **großen Schwimmbecken** ihre Längen schwimmen und im Anschluss im **Saunabereich** entspannen. Umkleiden, Duschen und Liegen inklusive.

Die Lage dieser Wohnung ist perfekt für alle, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Gegend suchen. Die Verkehrsanbindung ist mit einigen Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, Bundesstraßen und der Wiener Außenring Autobahn (A21) optimal gegeben.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten und Bäckereien. In weniger als zehn Autominuten können Sie in der bezaubernden Mödlinger Altstadt schlendern oder Ihre alltäglichen Erledigungen tätigen.

Zögern Sie nicht und ergreifen Sie die Chance, in dieser einzigartigen Terrassenwohnung in Mödling zu leben. Kontaktieren Sie uns, um eine Besichtigung zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf ein Kennenlernen!

Laufende Vorschreibung für Betriebskosten pro Monat inkl. Steuer:

- Hausbetriebskosten ca. € 418,- (inkl. Schwimmbad + Lift)
- Rücklage ca. € 235,-

- Hauszentralheizung ca. € 189,- (verbrauchsabhängig)
- Warmwasser ca. € 81,- (verbrauchsabhängig)

Gerne stehen wir für Anfragen zur Verfügung.

Sie erreichen uns telefonisch unter +43 2236 389 272 sowie per E-Mail an [office@activeimmo.at](mailto:office@activeimmo.at)

Wir freuen uns auf Interesse!

Ihr Nikolaus Klenka

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund der EU-Richtlinie erst dann Unterlagen zu unseren Objekten zusenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden.

Wir haben als Immobilienmakler den Vermittlungsauftrag zum Verkauf dieser Liegenschaft von den Eigentümern erhalten.

Bei erfolgreicher Vermittlung der Liegenschaft dürfen wir den Käufern 3,0 % (+ 20 % USt.) der Kaufsumme als Vermittlungsprovision verrechnen. Es gelten die Bedingungen laut Anlage „Nebenkostenübersicht und Konsumenteneinformation für AN- und VERKAUF“, die auch auf unserer Internetseite einsehbar und ausdrückbar ist. Die Informationen zur Liegenschaft in dieser Objektbeschreibung sind nach den Angaben der Abgeber erstellt. Alle Angaben sind unverbürgt und ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <3.000m

Straßenbahn <5.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap