

## **Sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Blick auf die Burgruine Mödling - inkl. PKW-Stellplatz**



**Objektnummer: 199396967**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,29
<b>Kaufpreis:</b>	284.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,29 €
<b>USt.:</b>	15,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Dominic Lorenz**

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gattringer-Straße 43















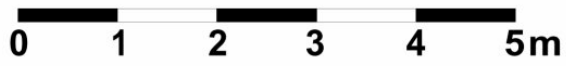
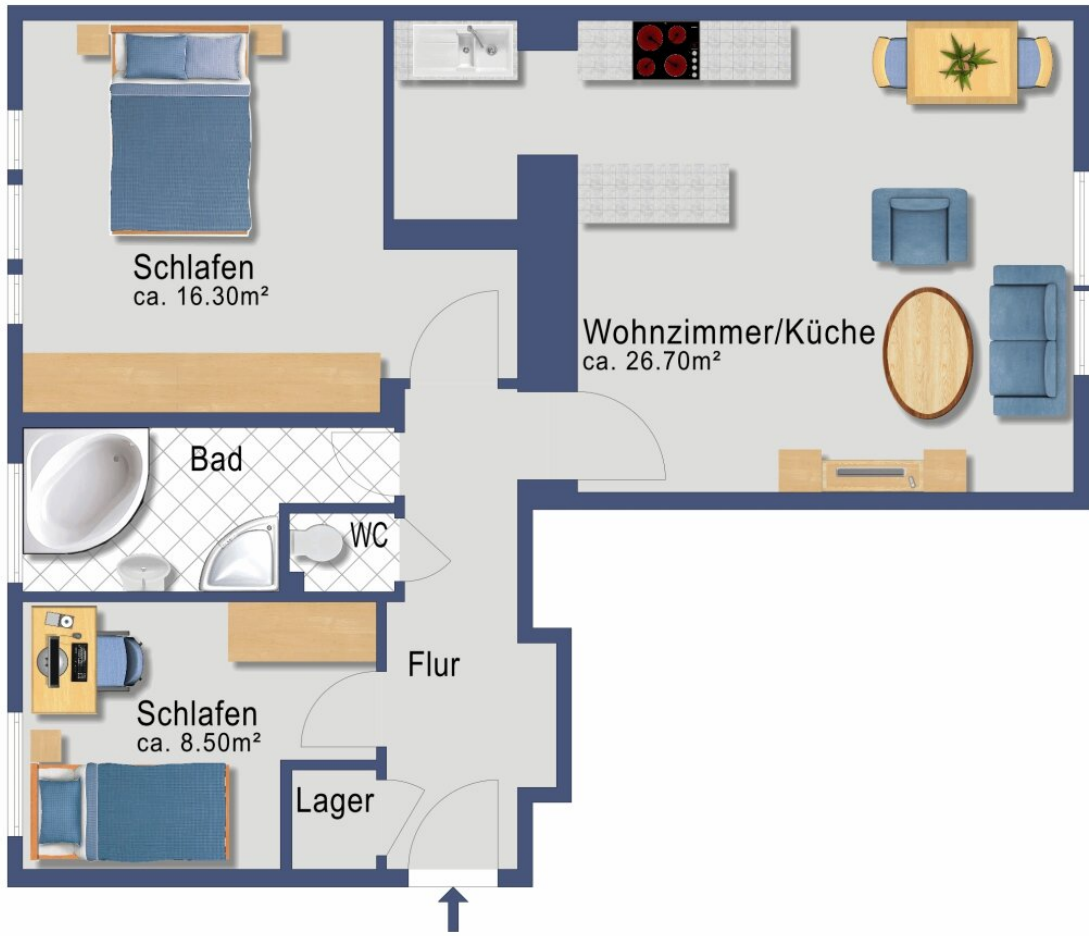














## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine liebevoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> in der Vorderbrühl am Waldrand gelegen.**

Die Wohnung befindet sich im **Hochparterre** eines gepflegten, ca. im Jahr **1960** erbauten Wohnhauses, welches im Jahr **2016 umfassend thermisch saniert** wurde und sich nun in einem **sehr gepflegten und modernisierten Zustand** befindet.

Die Wohnung wurde im **Inneren** im Jahr **2023 umfassend saniert** und liebevoll eingerichtet. Der Grundriss gliedert sich in einen zentralen Vorraum, einen Abstellraum, ein separates WC, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschtisch, eine geräumige Wohnküche sowie zwei Schlafzimmer. Alle Räume sind vom Vorraum **zentral begehbar**.

**Beheizt** wird die Wohnung mittels einer im Abstellraum befindlichen **Gastherme** in Kombination mit **Radiatoren**.

Die **Böden** der Zimmer wurden mit **hochwertigem und optisch ansprechendem Laminat** ausgestattet, der Vorraum, das Badezimmer und das WC wurden **modern verflies**t. Die Küche wurde außerdem mit einer **vollausgestatteten Einbauküche** versehen und bietet reichlich Arbeitsfläche und Stauraum. Die **top Lage** der neu sanierten Wohnung unterhalb des **Husarentempels** verlockt zu **Wanderungen** und **Radtouren zum Naturpark Föhrenberge**. Neue **Radwege** führen in die Stadt Mödling sowie zum Bahnhof und in die Hinterbrühl bis Heiligenkreuz. In der Nähe der Wohnung bieten viele Nahversorger, Ärzte und Schulen eine gute Infrastruktur. (eine Busstation befindet sich unmittelbarer Nähe) Von der Wohnküche bietet sich ein **romantischer Anblick** ins **Grüne** sowie auf die **Burgruine Mödling**, eine Burg der Babenberger aus dem 11. Jahrhundert.

Ein **geräumiges, trockenes Kellerabteil** mit **ca. 9 m<sup>2</sup>** sowie ein der Wohnung **zugewiesener PKW-Stellplatz (Nutzungsvereinbarung)** im Freien rundet dieses Angebot ab und macht diese Wohnung zu Ihrem **perfekten, neuen Zuhause!**

### VIRTUELLE BESICHTIGUNG:

<https://my.matterport.com/show/?m=mcZtcB1a8C3>

(Bitte Link kopieren und in Ihren Browser einfügen)

Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- WC
- Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und Waschtisch
- Wohnküche mit Blick ins Grüne und auf die Burg Mödling (ca. 26,7 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 1 (ca. 16,30 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 2 (ca. 8,50 m<sup>2</sup>)
- Kellerabteil (ca. 9 m<sup>2</sup>, trocken und neu verflies)

**"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"**

Für weitere Details bzw. für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter  
0660 / 379 96 61 zur Verfügung.

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter [www.real-construct.at](http://www.real-construct.at) für weitere Angebote!

Ihr Team von Real Construct Immobilien

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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