Einfamilienhaus mit Bebauungsstudie in der Vorderbrühl in Mödling

Objektnummer: 94642

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1973
Wohnfläche:	92,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
Terrassen:	1
Keller:	92,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 273,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,68
Kaufpreis:	865.000,00 €

Infos zu Preis:

Ergänzungsabgabe je nach zusätzlicher Bebauung an die Stadtgemeinde Mödling

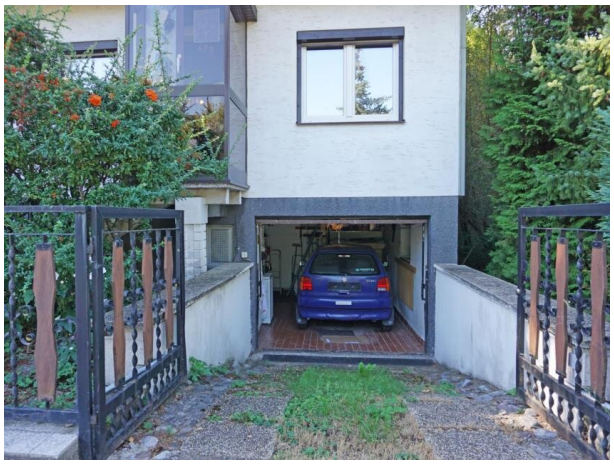
Provisionsangabe:

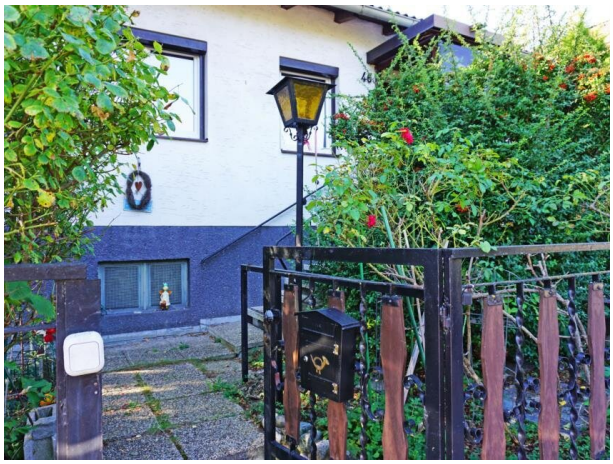
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

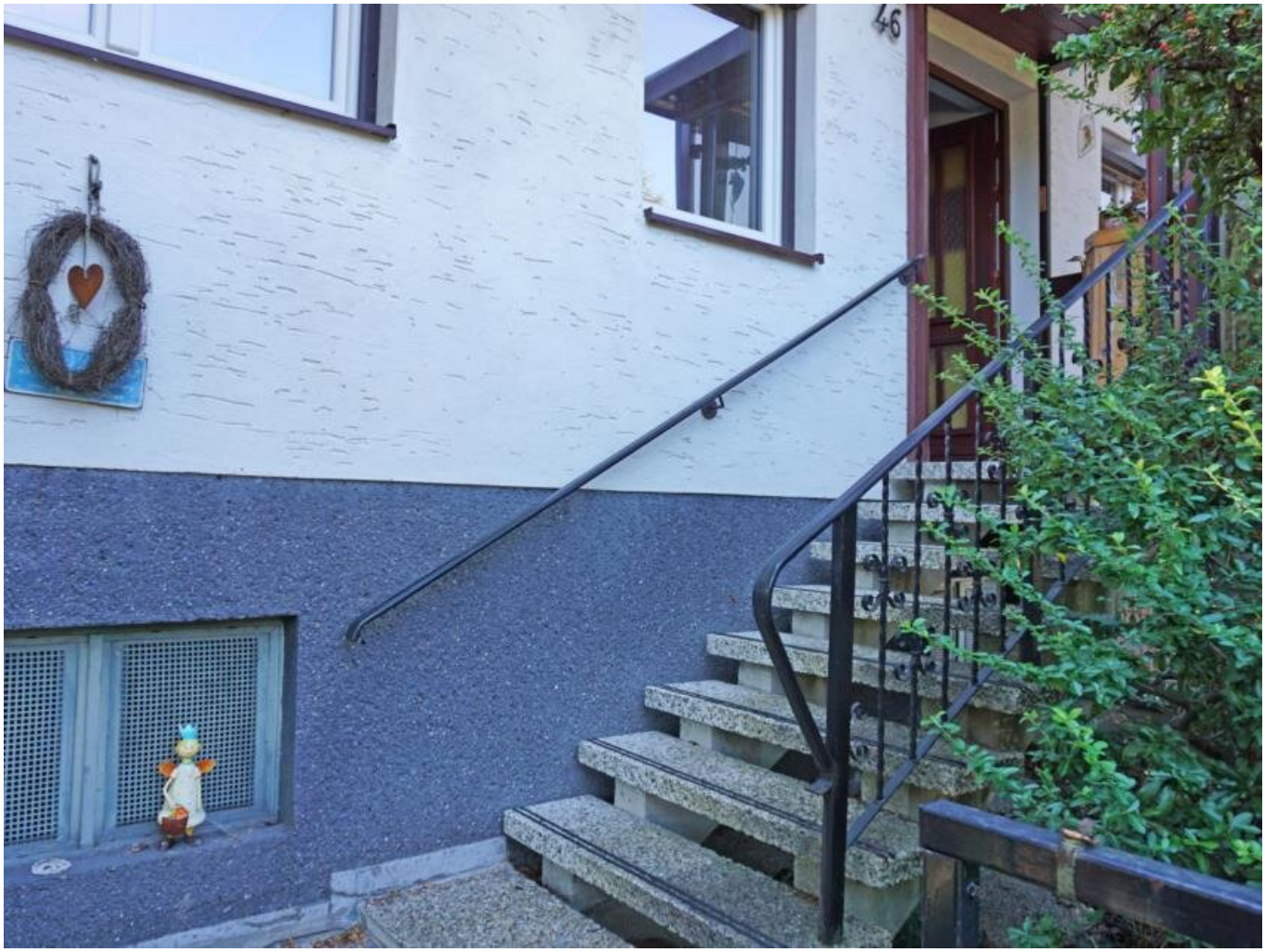
Ihr Ansprechpartner

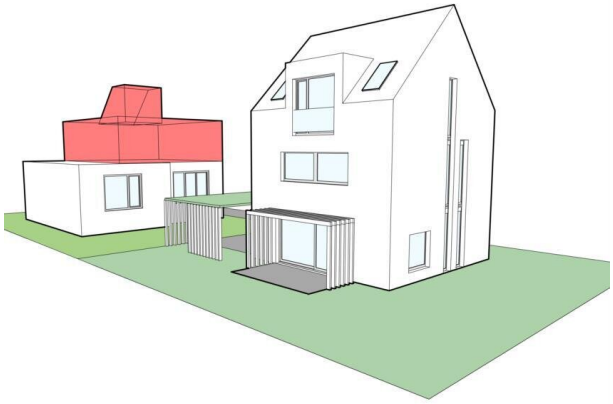
Elisabeth Greutter

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

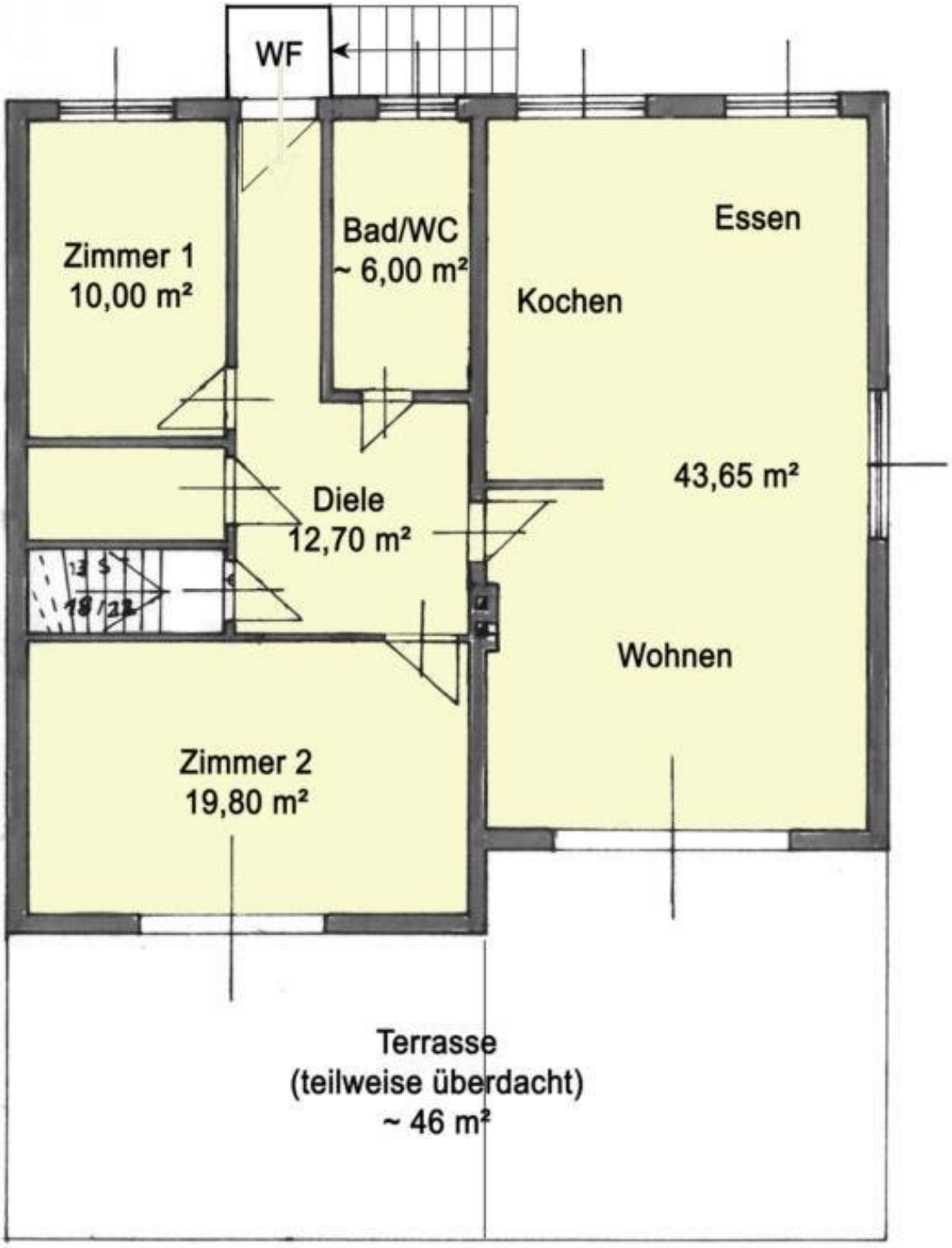


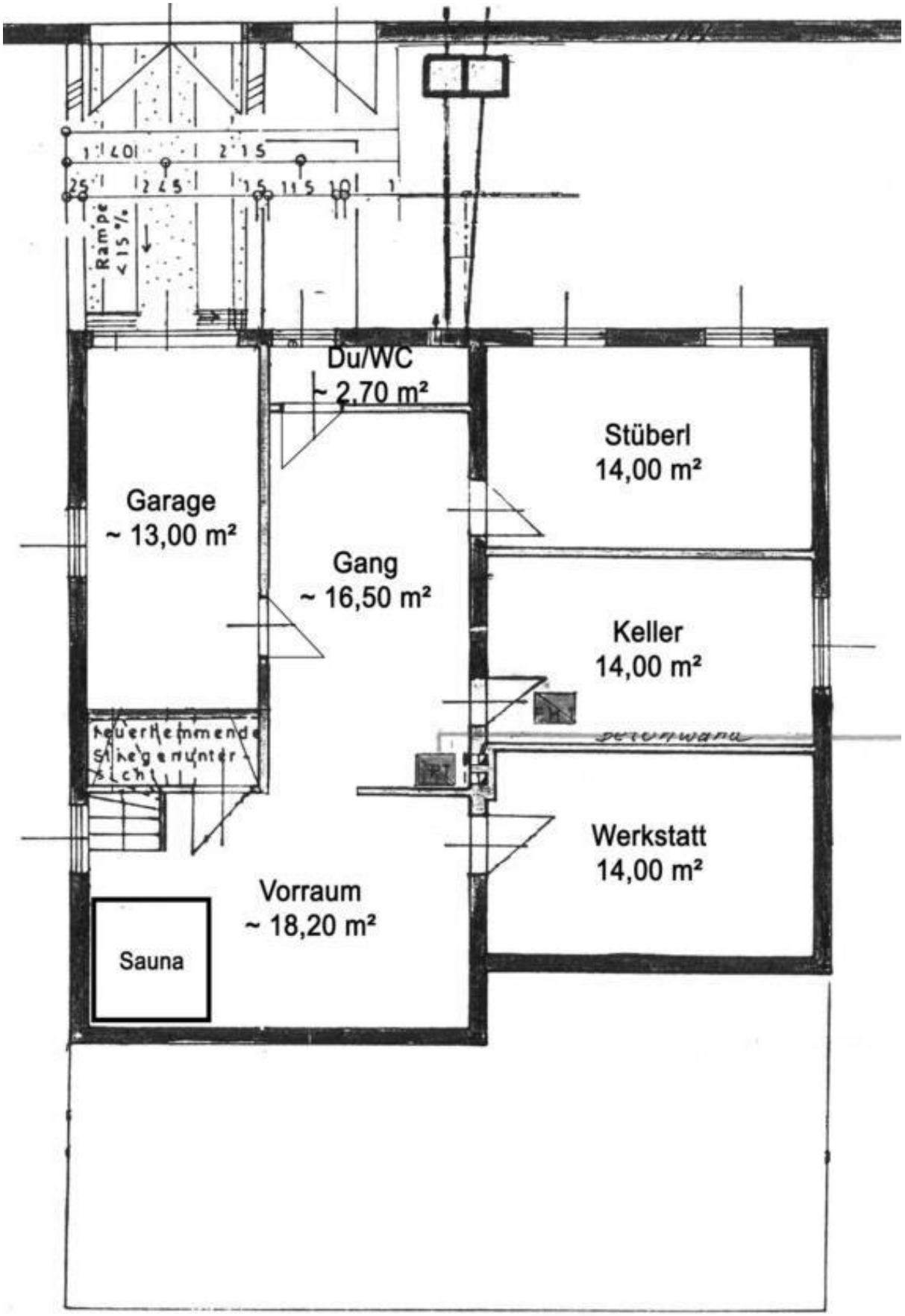



46



Vorgarten


WF
Zimmer 1
10,00 m²
Bad/WC
~ 6,00 m²
Kochen
Essen
43,65 m²
Diele
12,70 m²
Wohnen
Zimmer 2
19,80 m²
Terrasse
(teilweise überdacht)
~ 46 m²


Rampe
< 15 %
Du/WC
~ 2,70 m²
Stüberl
14,00 m²
Garage
~ 13,00 m²
Gang
~ 16,50 m²
Keller
14,00 m²
Werkstatt
14,00 m²
Vorraum
~ 18,20 m²
Sauna

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 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 errichtet Einfamilienhaus bietet derzeit eine Wohnfläche von ca. 92 m² im Erdgeschoß, außerdem einen Vollkeller mit verschiedenen Kellerräumen, Duschbad und einer Einzelgarage.

Eine Bebauungsstudie projektiert, die Wohnfläche des Bestandsgebäudes durch Aufstockung auf ca. 150 m² zu vergrößern, während an der Stelle des heutigen Gartenhauses ein nicht unterkellerter Neubau mit einer Wohnfläche von ca. 132 m² entstehen könnte.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Klinik <2.000m
Apotheke <1.000m
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