# Ersetze Stadtgewühl durch Blick auf Hinterbrühl

**Objektnummer: 669**

**Eine Immobilie von Secureal Dr. Schima KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Terrassenwohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2340 Mödling |
| **Baujahr:** | 1977 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 101,80 m² |
| **Zimmer:** | 4,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 6,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 97,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,88 |
| **Kaufpreis:** | 350.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 321,84 € |
| **Heizkosten:** | 193,23 € |
| **USt.:** | 65,04 € |

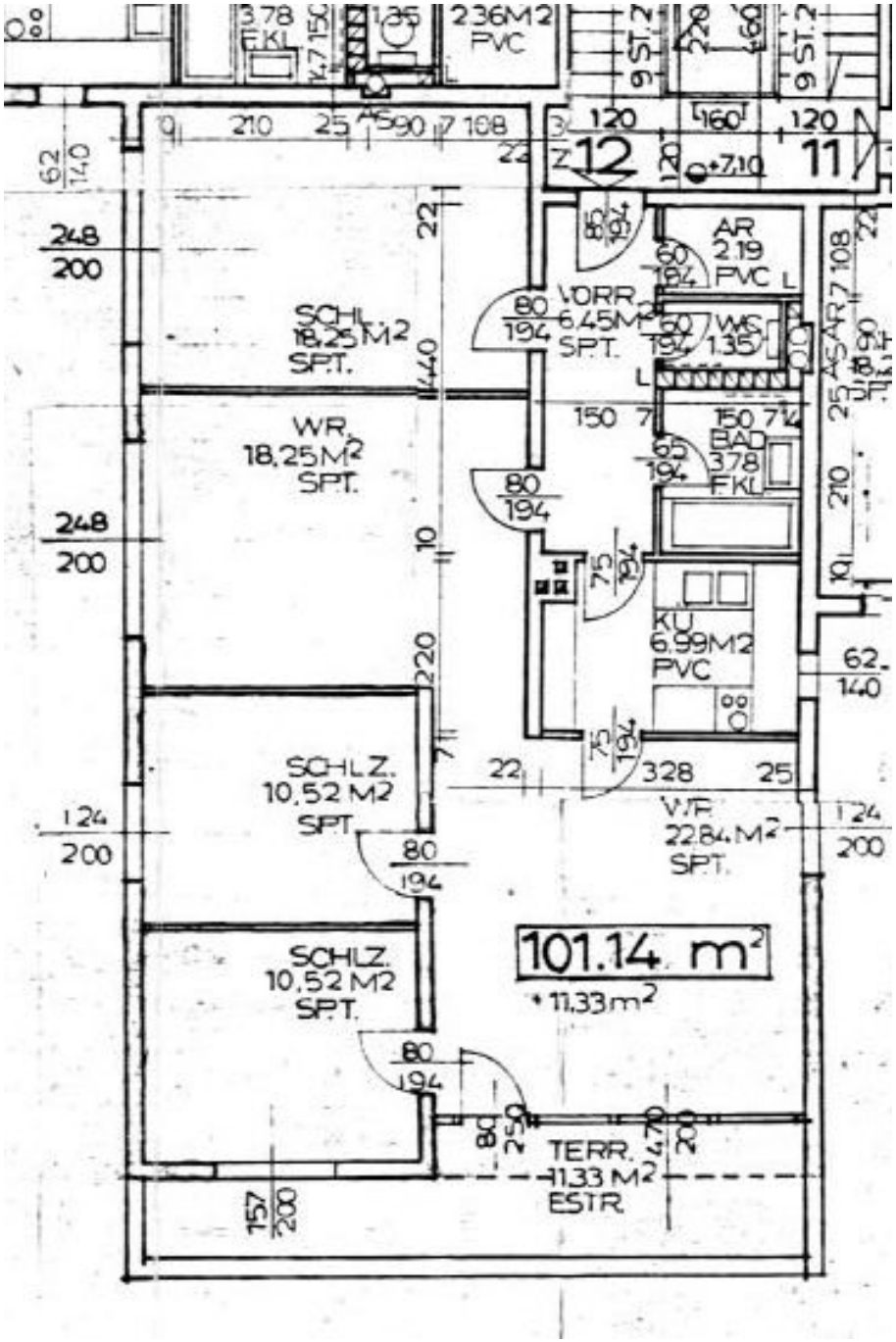
**Infos zu Preis:**

Bei ausschließlichem Hauptwohnsitz für mindestens 5 Jahre kann die Eintragungsgebühr entfallen!

**Provisionsangabe:**

Nur die Verkäuferseite zahlt Provision!

## Ihr Ansprechpartner


3.78
F.KL
1.35
2.36M2
PVC
9 ST.
9 ST.
12
11
+7.10
AR
2.19
PVC
VORR.
6.45M2
S.P.T.
WC
1.35
SCHL.
18.25M2
S.P.T.
WR.
18.25M2
S.P.T.
BAD
3.78
F.KL
KU
6.99M2
PVC
SCHLZ.
10.52 M2
S.P.T.
V.F.
22.84 M2
S.P.T.
101.14 m²
+11.33m²
SCHLZ.
10.52 M2
S.P.T.
TERR.
11.33 M2
ESTR.

# Objektbeschreibung

Aufgepasst:  Nebenkosten gespart- keine Käuferprovision !!!  Wir sind ausschließlich im Auftrag der Verkäuferseite tätig. Auch Anfragen von Maklerkollegen für ihre Vormerkkunden sind willkommen! Ein Refugium mit besserer Lebensqualität zu so günstigem Preis wird man kaum finden!

Umgeben von frischer Waldesluft liegt diese günstig angelegte Vierzimmerwohnung mit raumgroßer Terrasse. Von dieser öffnet sich der Fernblick ins Grüne über den Ortskern von Hinterbrühl mit aller erforderlichen Infrastruktur, der trotz der Lage in der Gemeinde Mödling zu Fuß schnell zu erreichen ist.

Die Wohnung liegt im zweiten Liftstock einer modernen Anlage mit direktem Ausgang in den Wienerwald

Das helle Wohnzimmer ist in zwei Bereiche gegliedert, deren einer Zugang zur Küche und zwei Zimmern und Terrasse bietet. Ein weiteres großzügiges Schlafzimmer ist vom Vorraum aus erreichbar, an den auch ein modernes Bad, WC und ein Abstellraum grenzen. Großzügige Fenster in drei Richtungen sichern Licht zu jeder Tageszeit.

Selbstverständlich gehören zur Wohnung auch ein trockenes Lagerabteil und eine eigene Garage.

Der körperlichen Ertüchtigung und der Entspannung dienen ein großzügiges Hallenbad und eine Sauna, welcher Bereich von außen, ebenso wie unter Dach zugänglich ist.

Warten Sie nicht- rufen Sie für einen Besichtigungstermin +43 676 340 1449

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Klinik <2.500m
Apotheke <1.000m
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