

**Exquisite Wohnung in luxuriöser Anlage, großer
Eigengarten, Wellness- und Fitnessraum, Outdoorpool !**



Objektnummer: 6861

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

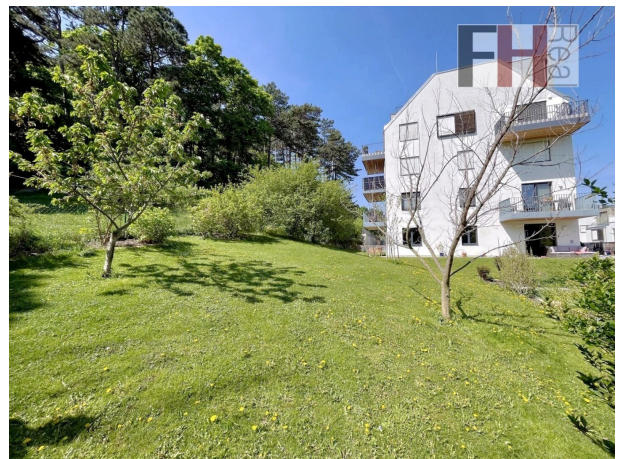
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,86 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	526,94 m ²
Keller:	20,59 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	995.000,00 €
Betriebskosten:	501,84 €
Heizkosten:	106,75 €
USt.:	69,37 €
Provisionsangabe:	

35.820,00 € inkl. 20% USt.

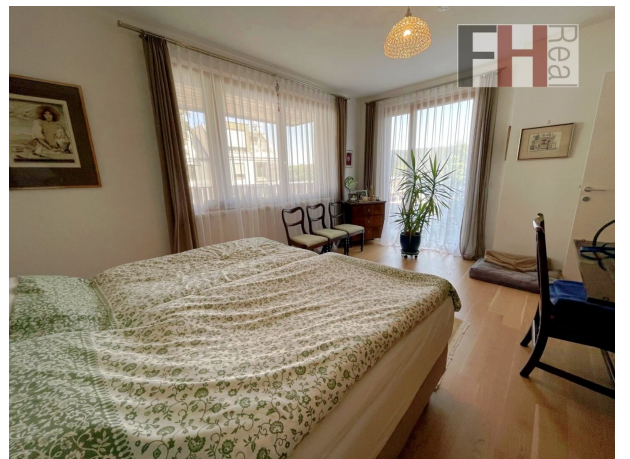
Ihr Ansprechpartner

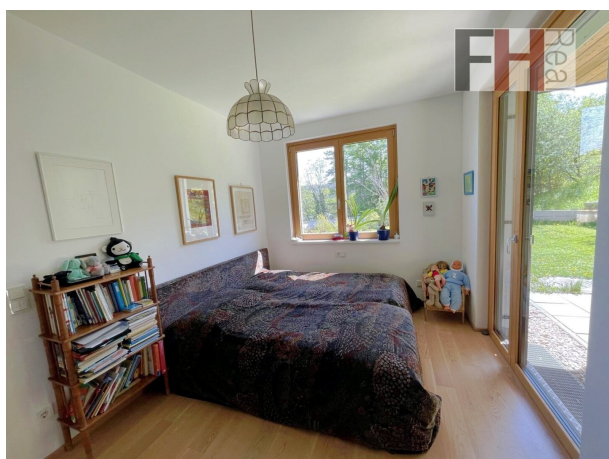


Erwin Sedlacek

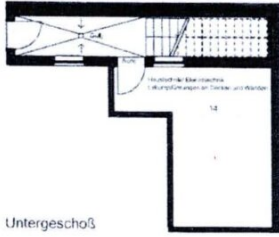




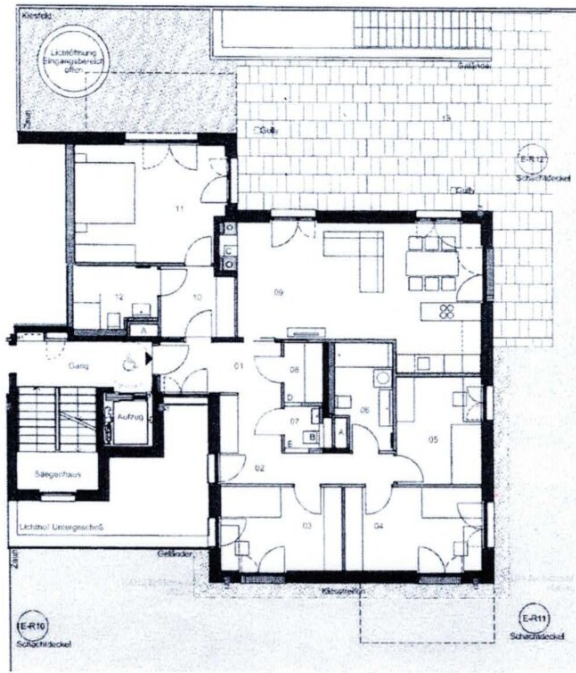






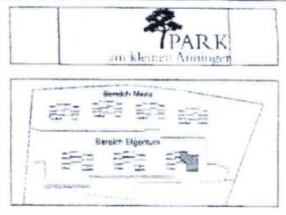


Untergeschoß



Erdgeschoß

Brühler Straße 73 Entwicklungs GmbH
 Spiegelgasse 21/Top 15a
 1010 Wien, Austria
 Tel: +43 1 512 31 38,
 Fax: +43 1 512 31 38-922
 office@ies-immobilien.com
 FN: 382443 t
 UID: ATU67310126
 Handelsgericht Wien



Brühler Straße 73, 2340 Mödling - NÖ

Haus 7 - Top 2

01	Vorraum	10,65
02	Gang	5,93
03	Zimmer 1	11,29
04	Zimmer 2	12,76
05	Zimmer 3	10,21
06	Bad	9,30
07	WC	1,65
08	AR	2,61
09	Wohnküche	35,17
10	SR	5,53
11	Zimmer 4	19,04
12	Balk	5,52
		126,86m²
Garten H7-Top 2		526,94
13	Terrasse	66,08
		593,02m²
14 Lager Top 02		20,59

- A Schacht
- H Wohnungstation Warmwasser/Heizung
- C Kaminanschluss
- D E-Verteiler
- E FBH-Verteiler

Bauherr: Brühler Straße 73 Entwicklungs GmbH
 Spiegelgasse 21/15a
 A-1010 Wien

Planung: BEHF Eppner Hosenauer Ferenczy ZT GmbH
 Kärntnerstraße 41
 A-1070 Wien
 T +43 1 524 17 50-0, F +43 1 524 17 50-20
 behf@behf.at
 www.behf.at

BEHF
 Stand: 06.11.2015
 Maßstab: 1:100

ANDEREN VORHALEN TEILE DIESER PLANUNG
 IST EIN GESTÄLTUNGSVORSCHLAG UND NICHT TEIL DER
 AUSSTATTUNG.

Objektbeschreibung

Die luxuröse Wohnung selbst ist barrierefrei, auch über die Garage gut zu erreichen und hochwertig bestens ausgestattet. Die geräumigen 4 Zimmer sind zentral begehbar; eine voll ausgestattete Vollholz-Tischler-Küche mit Miele-Geräten ist sehr charmant und wurde durch das Entfernen einer Zwischenwand an das großzügige Wohnzimmer angepasst bzw. vergrößert. Das somit rund 45,38m² große Wohnzimmer inkl. offener Küche ist aufgrund der Vielzahl an Fensterflächen und diversen Ausgänge auf die 66,08m² große Terrasse und in den ca.526,64m² großen eigenen Prachtgarten mit tollem Fern- und Grünblick mehr als einladend. Die beiden Schlafzimmer und der Arbeitsraum (Büro) sind vernünftig dimensioniert und mit abgestimmten Einbaumöbeln passend ausgestattet. Diese 3 Zimmer haben selbstverständlich auch einen direkten Ausgang in den Garten bzw. Terrasse und somit einen ruhigen Grün- und Waldblick. Komplettiert wird das Raumangebot mit zwei Badezimmern, jeweils mit Toilette, Badewanne. bzw. Dusche. Eine Gästetoilette ist zusätzlich und selbstverständlich. Weiters vom Vorraum begehbar besteht ein Abstellraum und ein großzügiger eigener Schrankraum zum Schlafzimmer. Ein eigener großer Lagerraum im Keller von mehr als 20,59m² mit Licht- und Stromanschluss steht ebenfalls zur Verfügung. Ein Tiefgaragenplatz mit Fernbedienung ist im Kaufpreis inkludiert.

Die allgemeinen Anlagen der exklusiven Anlagen sorgen für jeglichen Komfort. Geboten werden unter anderem:

- **Outdoor-Poolanlage, Sauna, Infrarotkabine, Fitnessbereich**
- **Gemeinschaftsraum mit eigener Küche**
- **Generationenpark mit moderner Gartenarchitektur**
- **Aufladeanschluß für Elektro-Autos**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume**

Die Wiesen und Waldflächen des gesamten Areals sowie der Generationenpark können selbstverständlich mitgenutzt werden, Erholung somit garantiert.

Die **Fußbodenheizung / -kühlung** wird zentral mittels effizienter Kombination aus Gasheizung und Luftwärmepumpe versorgt, als Sonnen- und Sichtschutz dienen außenliegende,

elektrische Raffstores.

Die Betriebskosten inkl. Heizkosten & Warm-Wasserkosten und USt. beträgt dzt. monatlich € **677.96**

Ein KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage kann selbstverständlich um € 35.000,00 als Eigentum mit erworben werden. (Elektroanschluss ist möglich)

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: **office@fh-real.at**. Weiterführend steht Ihnen gerne **Herr Erwin Sedlacek** [+43 664 348 3399](tel:+436643483399) zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

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
Klinik <2.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <3.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <1.000m

Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <3.500m
Straßenbahn <5.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap