

# Eigentumswohnung mit Loggia, Indoor-Pool, Sauna und Garage



**Objektnummer: 6457/260**

**Eine Immobilie von Vizute Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 90,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,88
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	373,82 €
<b>Heizkosten:</b>	248,14 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	191,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Diego Vizquete

VIZUETE Immobilien GmbH  
Hauptstraße 3  
2371 Hinterbrühl

T 0660/7773377  
H +43 664 470 99 61

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















## Objektbeschreibung

### **5-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia und Blick ins Grüne – inkl. Garage, Schwimmbad & Sauna**

Diese großzügige Eigentumswohnung bietet auf ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit perfekter Kombination aus Komfort, Funktionalität und Lebensqualität.

Die Wohnung verfügt über insgesamt **5 Zimmer** und gliedert sich wie folgt:

Ein **einladender Vorraum**, ein **praktischer Abstellraum**, ein separates **WC**, ein **helles Wohnzimmer** mit direktem Zugang zur **Loggia mit Blick ins Grüne**, eine separate **Küche**, ein angrenzendes **Esszimmer**, **drei ruhige Schlafzimmer** sowie ein **modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche**.

Ein besonderes Highlight ist die **sonnige Loggia**, die einen herrlichen Ausblick ins Grüne bietet und zum Entspannen einlädt.

Das Wohnhaus selbst bietet zusätzlich **exklusive Annehmlichkeiten wie ein hauseigenes Schwimmbad und eine Sauna**, die den Wohnkomfort nochmals steigern. Zur Wohnung gehört außerdem ein **Garagenplatz**, der bereits im Eigentum inkludiert ist.

#### **Highlights auf einen Blick:**

- ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5-Zimmer-Aufteilung
- Loggia mit Grünblick
- Badezimmer mit Dusche, separates WC
- Abstellraum
- Schwimmbad & Sauna im Haus
- Eigene Garage inklusive
- Ruhige, grüne Lage

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die großzügiges Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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