

**Wunderschönes, sehr gepflegtes Einfamilienhaus an der  
Grenze Brunn und Mödling**



**Objektnummer: 144109**

**Eine Immobilie von 1IMMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Wohnfläche:</b>	182,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	247,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,64 €
<b>USt.:</b>	16,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Moisi, MA, MBA**

1IMMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO  
Heiligenstädter Lände 29/2. OG  
1190 Wien





**MMO**  
FIRST IMMO  
[WWW.IMMO.AT](http://WWW.IMMO.AT)



**MMO**  
FIRST IMMO  
[WWW.IMMO.AT](http://WWW.IMMO.AT)



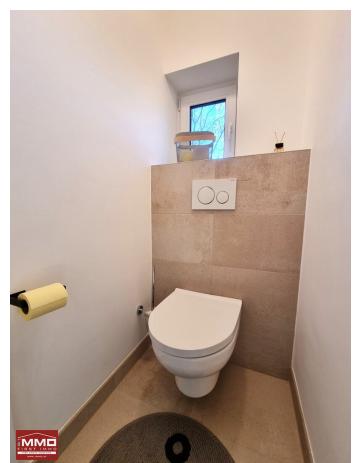
**MMO**  
FIRST IMMO  
[WWW.IMMO.AT](http://WWW.IMMO.AT)













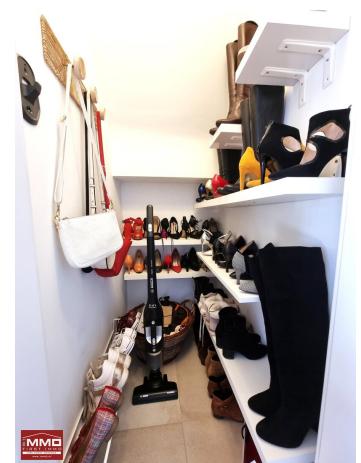




MMO  
FIRST IMMO  
www.mmo.at



MMO



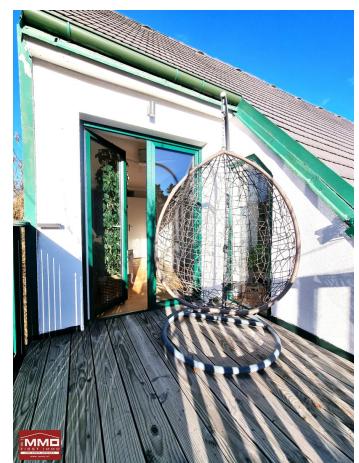
MMO



MMO  
FIRST IMMO  
www.mmo.at



MMO  
FIRST IMMO  
www.mmo.at



MMO  
FIRST IMMO  
www.mmo.at

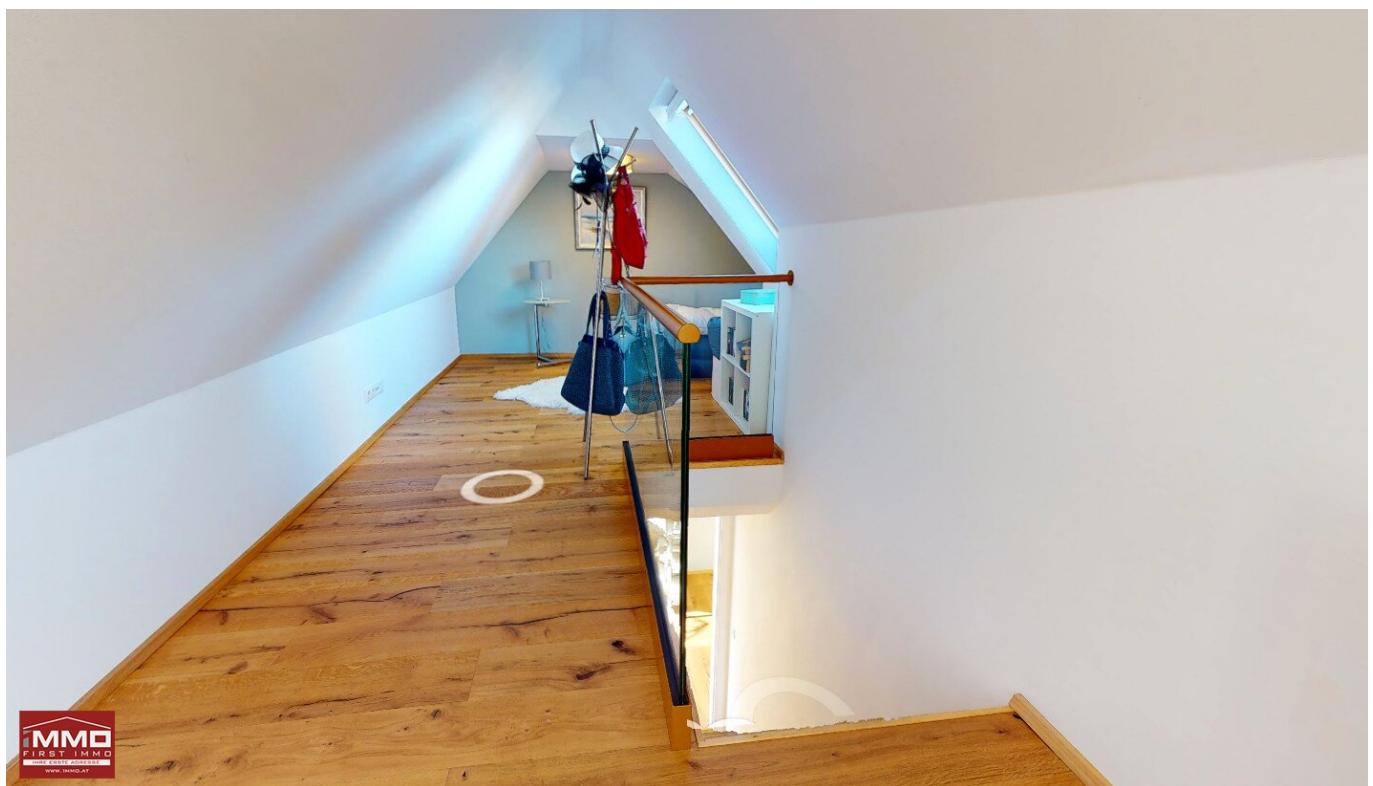




**MMO**  
FIRST IMMO  
[WWW.IMMO.AT](http://WWW.IMMO.AT)







MMO  
FIREN IMMO  
ESTATE AGENTUR  
www.mmo.at

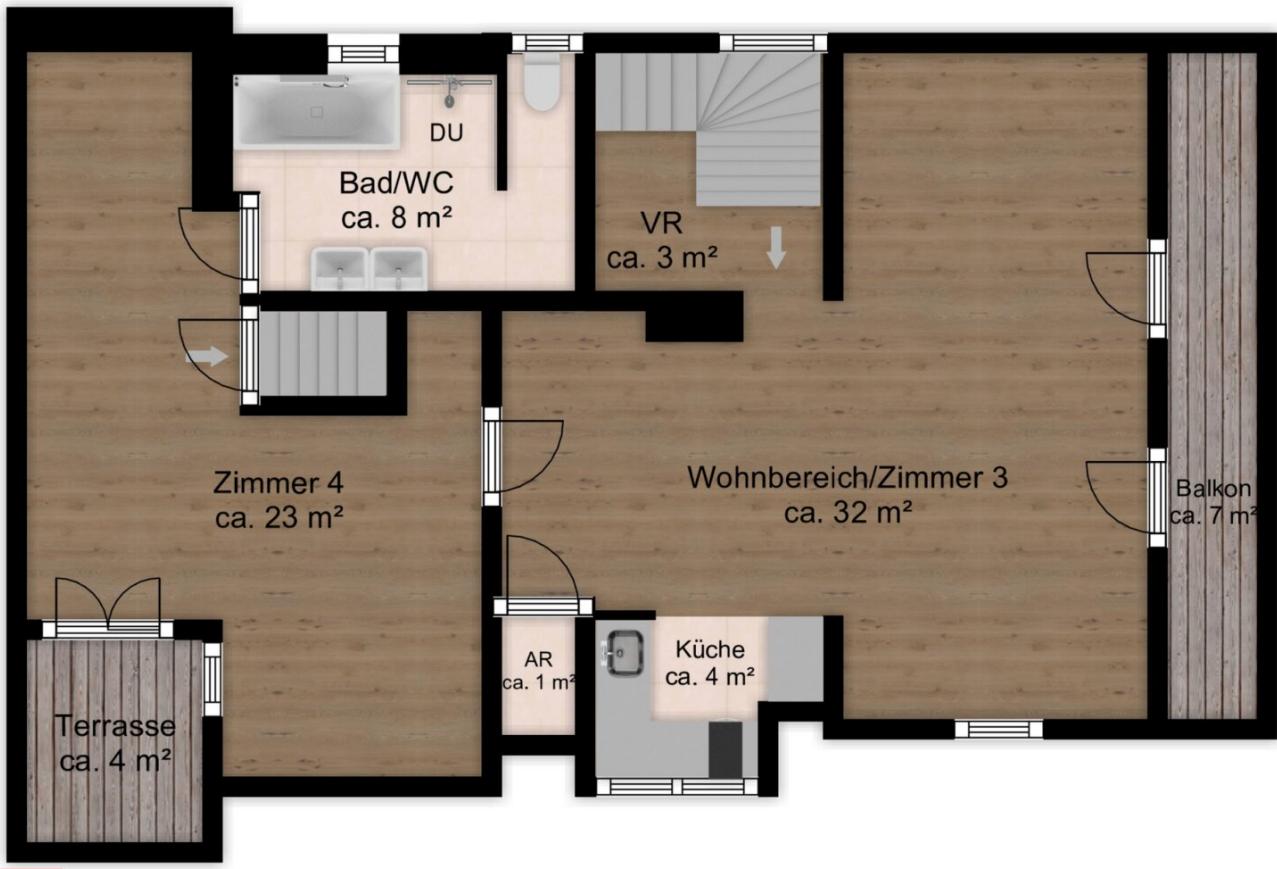




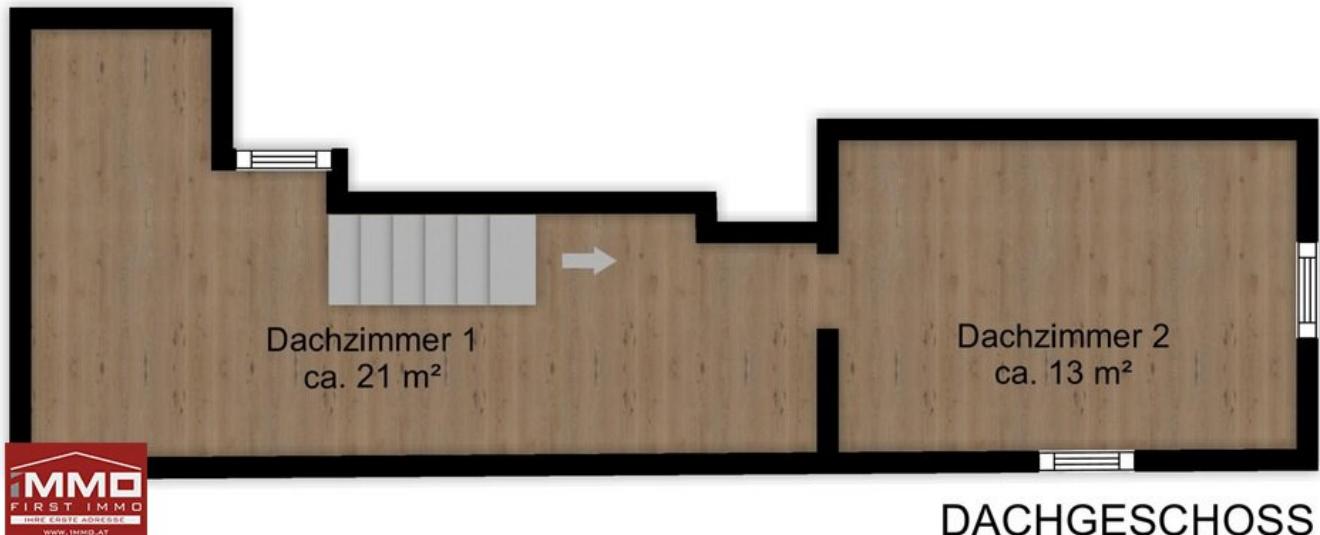




ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS





**KELLER**



**Mario Moisi, MA**

Vorname/Name

**1MIMO MK GmbH & Co KG**

Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

gültig bis

**12/2025**

**Gesellschafter**

Stellung im Unternehmen

**Wien**

Standort

**AT01013164**

Treuhänder-Nummer

**385165w**

Firmenbuchnummer



# Objektbeschreibung

## ***Wunderschönes Einfamilienhaus in toller Lage***

Nur wenige Minuten vom Bahnhof Mödling entfernt, in einer ruhigen Wohnstraße gelegen, findet sich dieses einzigartige Schmuckstück.

Das Haus mit seiner hervorragenden Altsubstanz wurde vor wenigen Jahren innen und außen komplett saniert und von einem Einrichtungsprofi liebevoll ausgestattet und eingerichtet.

Durch die Gartentüre betreten Sie den großzügigen Garten, der wunderschön bepflanzt wurde und einen neuen schattigen Pavillon sowie einen Grillplatz bietet.

Die eleganten Pflastersteine, die durch den Garten zur Eingangstüre führen, sind ebenso im Sockel des Hauses verarbeitet und bieten ein stimmiges, harmonisches Bild.

Sieben Treppen führen Sie zur Türe und sorgen dafür, dass sich die erste Wohnebene etwas erhaben anfühlt. Auch Fenster auf der Ost- West- und Südseite sorgen für viel Licht und Sonne im gesamten Stockwerk, im gesamten Haus.

In der ersten Wohnebene befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer mit offener, vollausgestatteter Küche, deren Arbeitsplatte perfekt auf den Parkettboden im Landhaustil abgestimmt ist. Ebenfalls befindet sich hier ein Schlafzimmer, eine Garderobe, ein Wirtschaftsraum, ein Badezimmer und ein separates WC.

Über die Holztreppe gelangen Sie auf die zweite Wohnebene, die ebenfalls aus einem Wohnzimmer mit offener Küche, einem Schlafzimmer, einer Garderobe, einem Badezimmer mit WC und einem Abstellraum besteht. Diese Ebene verfügt außerdem über einen sehr schönen südseitigen, quadratischen Balkon und einer länglichen Terrasse zum Garten.

Die dritte Wohnebene bietet darüber hinaus zwei weitere Wohnräume, die als hervorragend als Büro, Kinder- oder Gästezimmer eignen.

Im Keller, der angesichts seines tadellosen Zustands diese Bezeichnung gar nicht verdient, befindet sich neben der Haustechnik zwei große Räume, die vielseitig nutzbar sind. Hier können Sie spielen, ihrem Hobby nachgehen, Sport treiben, werken, basteln, Ihre Gäste unterbringen und Ihre Schätze lagern.

Letztes Jahr wurde das Haus mit einer neuen Luftwärmepumpe und einer Solaranlage ausgestattet, Markenprodukte von einem lokalen Anbieter.

Sehen Sie sich unbedingt den 3D Rundgang an!

**Link zum virtuellen 3D-Rundgang:** auf Anfrage!

**Auf Anfrage lassen wir Ihnen gerne einen detaillierten Lagebericht zukommen.**

**Für genauere Informationen, weitere Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mario Moisi, MA, MBA jederzeit gerne unter +43 676 844 752 200 oder unter office@1mmo.at zur Verfügung!**

Über die Vermittlungstätigkeit hinaus unterstützen wir Sie gerne auch bei der Kauf- bzw. Mietvertragsprüfung, Wohnungsübergabe, Strom- und Gasummeldungen, etc. .

**Unsere Zusatzleistungen für Sie auf einem Blick:** [Zusatzleistungen - 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO](#)

Weitere interessante Angebote finden Sie auf [www.1mmo.at](http://www.1mmo.at)

Folgen Sie uns auf Social Media:

**Facebook:** [www.facebook.com/1mmo.at](http://www.facebook.com/1mmo.at)

**Instagram:** [www.instagram.com/firstimmo](http://www.instagram.com/firstimmo)

**Youtube:** [www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRIdivaBe4eBaMA](http://www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRIdivaBe4eBaMA)

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter [www.1mmo.at/de/datenschutzinformation](http://www.1mmo.at/de/datenschutzinformation) zu finden.

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 <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap