

## **Hochwertig sanierte Wohnung mit Grünblick in attraktiver Grünlage | Nähe Seegrotte Hinterbrühl**



**Objektnummer: 5041**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	334.999,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Bennet Varughese

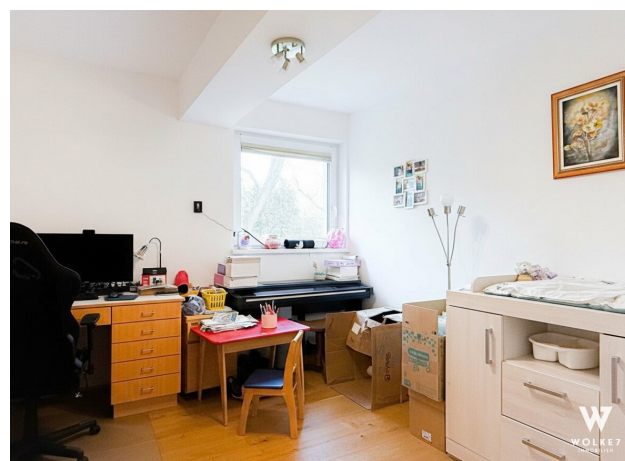
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +436643837374  
H +436643837374













## Objektbeschreibung

Diese Wohnung präsentiert sich als äußerst **stimmiges Gesamtpaket** mit spürbarem Qualitätsanspruch. Auf rund **83,3 m² Wohnfläche** überzeugt sie durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld mit **Grünblick**. Im Zuge der umfassenden **Sanierung im Jahr 2018** wurde besonderer Wert auf **hochwertige Materialien** und eine zeitgemäße Ausführung gelegt, was sich im sehr **gepflegten und modernen Erscheinungsbild** widerspiegelt. Das Ergebnis ist eine Wohnung, die sowohl funktional als auch optisch auf hohem Niveau überzeugt und langfristigen Wohnkomfort bietet.

### Key Facts auf einen Blick

- **Ca. 83,3 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer**
- **3 Schlafzimmer + 1 Wohnzimmer + Badezimmer mit Dusche *und* Badewanne + WC + Loggia mit Grünblick**
- **Südwestseitige Ausrichtung**
- **Wohnzimmer mit offener Küche und Essbereich**
- **Fenster mit Dreifachverglasung**
- **Elektroheizung (kosteneffizient)**
- **Kellerabteil vorhanden**
- **2018 komplett saniert**

### Lage & Umgebung – Natur trifft perfekte Infrastruktur

Die Lage dieser Wohnung verbindet das Beste aus zwei Welten: naturnahes Wohnen und hervorragende Anbindung. Der nächste **Billa** ist in etwa **6 Gehminuten** erreichbar, die **Buslinie 264 Richtung Mödling Bahnhof** liegt nur rund **3 Gehminuten** entfernt.

Die Umgebung ist bekannt für ihre zahlreichen **Fahrradwege, Wanderwegen und Klettersteige** – ideal für alle, die ihre Freizeit gerne aktiv im Grünen verbringen. Trotz der Nähe zu Wien lebt man hier ruhig und eingebettet in eine grüne Landschaft.

Nahversorger, Restaurants, Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Spielplätze sowie eine Volksschule befinden sich ebenfalls in der Nähe. Besonders hervorzuheben sind die beliebten Ausflugsziele in unmittelbarer Nähe: **Burgruine Mödling, Husarentempel, Burg Liechtenstein** und die **Seegrotte Hinterbrühl**

**Kaufpreis: EUR 334.999,–**

**Betriebskosten: ca. € 310,11 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

### **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

*Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer*

*und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <2.000m

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