

**Moderne und Eleganz trifft Gemütlichkeit - großzügige  
Traumvilla für Großfamilien - mit zusätzlichem  
Baupotential**



**Objektnummer: 1551/653**

**Eine Immobilie von Pajor Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Weissenbach bei Mödling
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	511,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	171,33 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.100.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	209,00 €
<b>Heizkosten:</b>	386,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

75.600,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

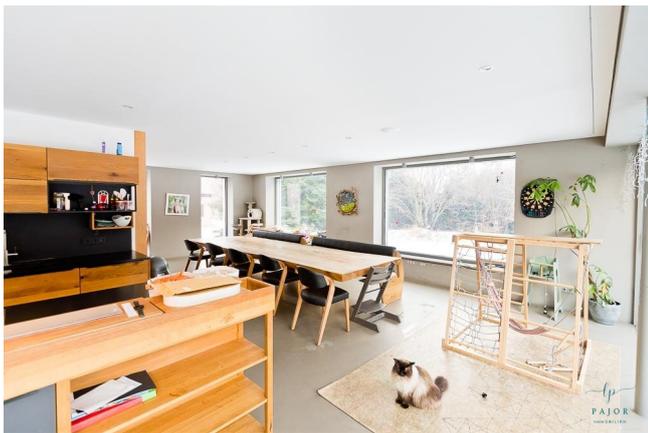


**Lissy Pajor**

Pajor Immobilien  
Hauptstraße 51  
2340 Mödling

H +43 676 84 23 72 224





































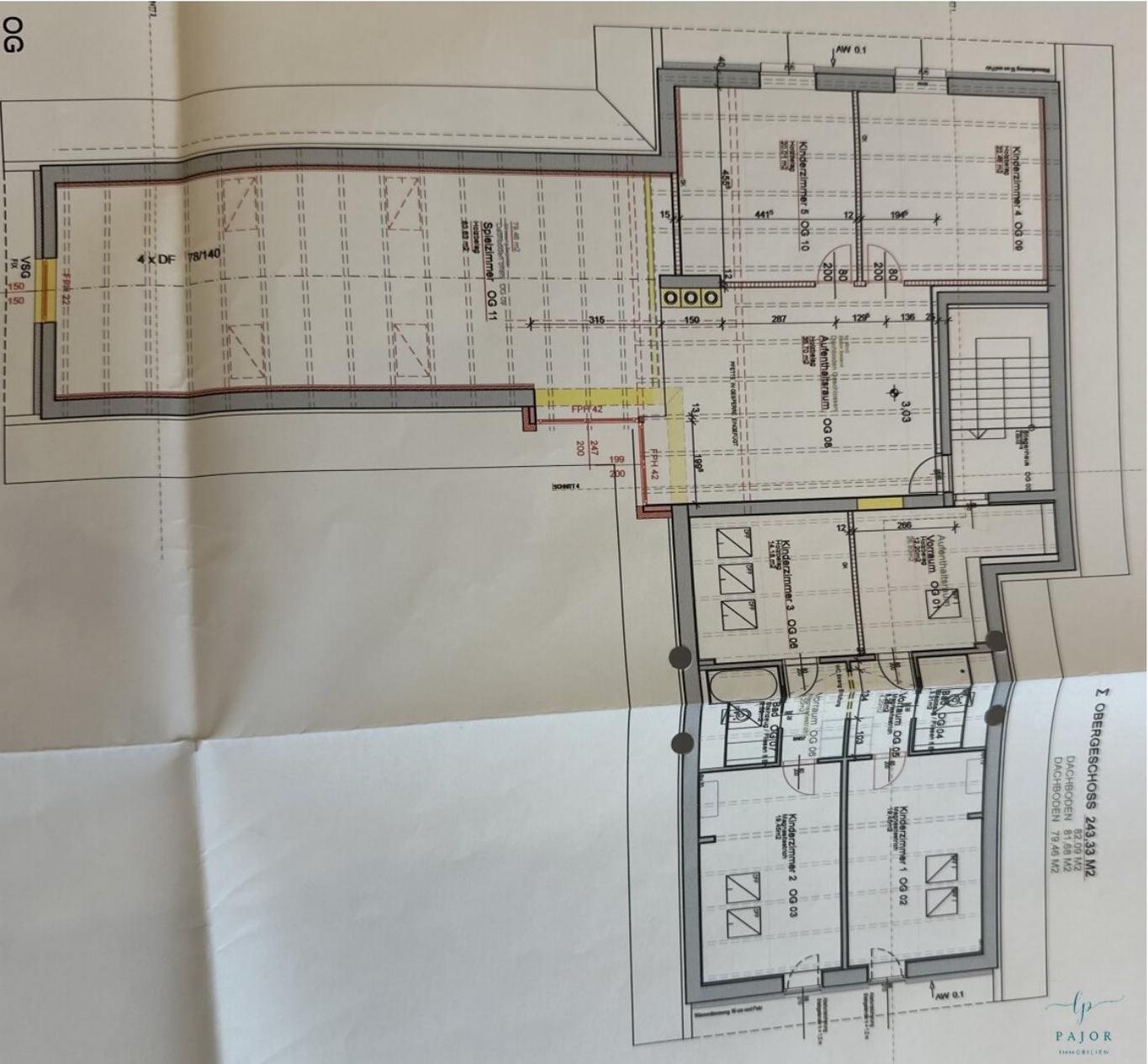








OG



**2 OBERGESCHOSS 243,33 M<sup>2</sup>**  
 DACHBOGEN 82,09 M<sup>2</sup>  
 DACHBOGEN 79,46 M<sup>2</sup>





WIDMUNG FLBPL. 20/o,k/T.6,5 H 5,5

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 2828 m<sup>2</sup>  
BEBAUTE FLÄCHE 342 m<sup>2</sup>

FLÄCHE KG	170,70 m <sup>2</sup>	
WOHNFLÄCHE EG	<u>268,64 m<sup>2</sup></u>	268,44 m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE OG	<u>243,33 m<sup>2</sup></u>	82,09 m <sup>2</sup>
DACHBODENFLÄCHE		<u>161,14 m<sup>2</sup></u>
Σ WOHNFLÄCHE	<u>511,97 m<sup>2</sup></u>	<u>340,53 m<sup>2</sup></u>

duftendes Blütenbeet



Sitzplatz zum Genießen

Quellsteine

Gartenhütte

bequemer Einstieg

sonnenwarmes Holzdeck

Stiege

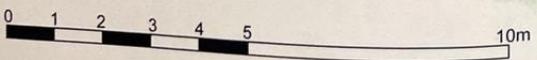
duftendes Blütenbeet

Sauna

Natursteinmauer

romantische Feuerstelle mit Sitzsteinen

M 1:100



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer traumhaften Villa in der idyllischen Gemeinde Weissenbach bei Mödling, Niederösterreich. Diese exquisite Immobilie bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt.

Mit einer großzügigen Fläche von 511,97 m<sup>2</sup> und insgesamt 9 Zimmern, die erstklassig renoviert wurden, bietet dieses Haus genügend Platz für Ihre Familie und Gäste. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine einladende Atmosphäre und ermöglichen es Ihnen, sich sofort wohlfühlen. Die hochwertige Ausstattung, bestehend aus eleganten Fliesen, und warmem Parkett, verleiht Ihrem neuen Zuhause eine luxuriöse Note.

Die offene Wohnküche ist ein wahres Highlight dieser Immobilie. Hier können Sie kulinarische Meisterwerke zaubern und gesellige Abende mit Freunden und Familie genießen. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und bietet sowohl eine entspannende Badewanne als auch eine praktische Dusche – ideal für den hektischen Alltag.

Der wunderschöne Ausblick ins Grüne lädt dazu ein, die Seele baumeln zu lassen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen auf Ihrer Terrasse entspannen und die Ruhe der Umgebung genießen. Auch für Ihr Auto ist bestens gesorgt – vier Stellplätze stehen Ihnen zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung ist erstklassig. Ein Bus bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte und Gemeinden, sodass Sie sowohl die Vorzüge der Natur als auch die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens genießen können.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: einen Arzt, Schulen und Supermärkte. Die Lage ist ideal für Familien, die Wert auf eine gute Lebensqualität legen und gleichzeitig die Nähe zur Natur schätzen.

Diese Villa in Weissenbach bei Mödling ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensgefühl. Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus modernem Komfort und ländlicher Idylle begeistern und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, was dieses außergewöhnliche Objekt zu bieten hat!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <5.500m

Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <6.000m

Straßenbahn <7.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap