

**Grünruhelage! Geräumige 4 oder 5 Zimmer-Wohnung mit Loggia & Indoor-Pool**



**Objektnummer: 6639**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	337,59 €
<b>Heizkosten:</b>	212,08 €
<b>USt.:</b>	69,82 €

## Ihr Ansprechpartner

### Sabine Pospisil

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

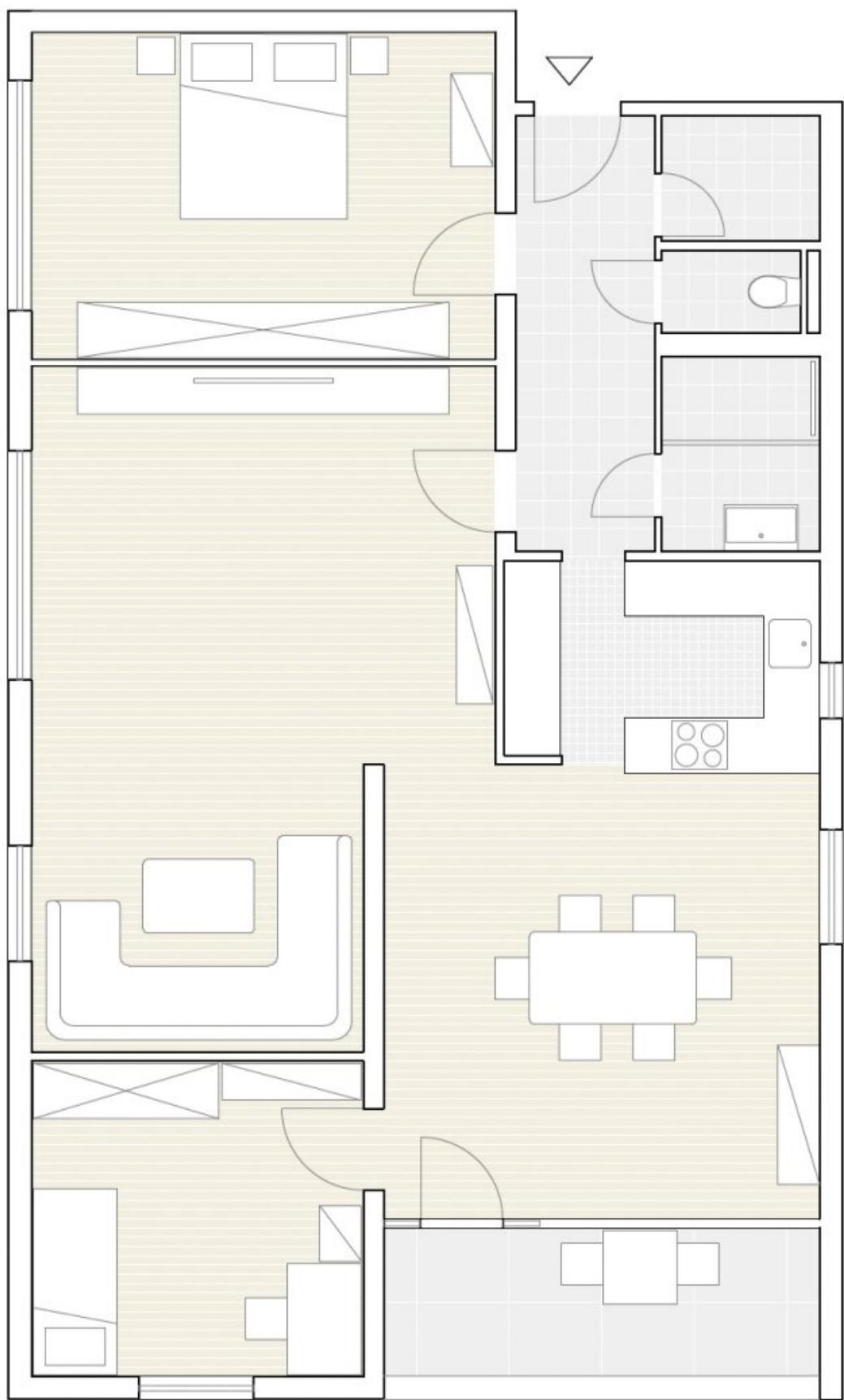
T +43 1 409 84 00  
H +43 6643762596

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









# Objektbeschreibung

## **Großzügige, flexible Loggia-Wohnung mit ca. 108 m<sup>2</sup> in Grünruhelage**

Zum Verkauf gelangt eine helle 4-Zimmer-Wohnung am Fuße des kleinen Anningers in einer gepflegten Wohnhausanlage. Direkt am Waldrand gelegen, bietet die Lage vielfältige Erholungsmöglichkeiten für Familien, Naturliebhaber und Sportbegeisterte!

Der durchdachte Wohnungsgrundriss lässt sich je nach Lebensabschnitt in eine 4- oder 5-Zimmerkonfiguration anpassen. Dieses Loggia-Eigentumswohnung präsentiert sich frisch saniert und bezugsfertig.

### **Infrastruktur & Lage:**

Öffentliche Anbindung (Bus zur Bahn in Gehweite), Nahversorger, Ärzte, Schulen & Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### **Highlights:**

- ? Ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ? 4 Zimmer – ideal für Familien oder Homeoffice
- ? einfacher Umbau auf 5 Zimmer-Raumaufteilung – ideal für Familien
- ? Offene Küche & großzügige Raumaufteilung
- ? Fenstererneuerung und Oberflächensanierung im Jahr 2025
- ? Loggia mit Grünblick
- ? Indoor-Pool & Sauna in der Anlage
- ? Direkte Waldrandlage
- ? Öffentliche Verkehrsanbindung in Gehweite
- ? Großer Abstellraum
- ? Bezug prompt möglich

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin & lassen Sie sich begeistern!

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.

**Sabine Pospisil, Mobil: +43 6643762596, Mail: s.pospisil@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

### **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