

**WEITBLICK - SÜD-LOGGIA mit ca.17,64m² - 5. LIFTSTOCK
- UNEINSEHBAR - RUHIG - 2026 TEILRENOVIERT**



Wohnen mit Weitblick

Objektnummer: 1609/46975

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	1972
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,06 m ²
Nutzfläche:	83,70 m ²
Zimmer:	3
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 89,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	165,66 €
Heizkosten:	99,40 €
USt.:	32,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

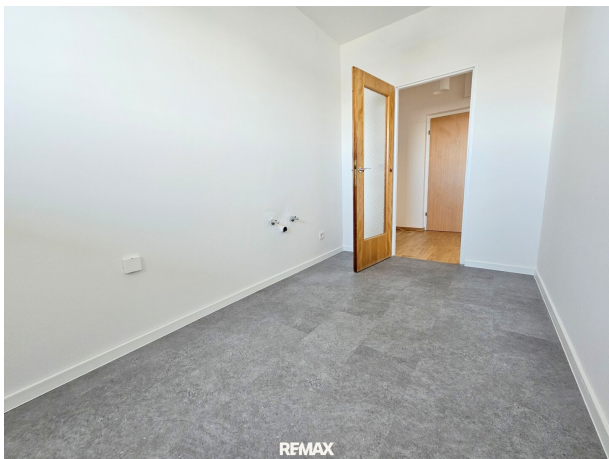


Mag. Christiane Bönsch

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock / 9
1130 Wien



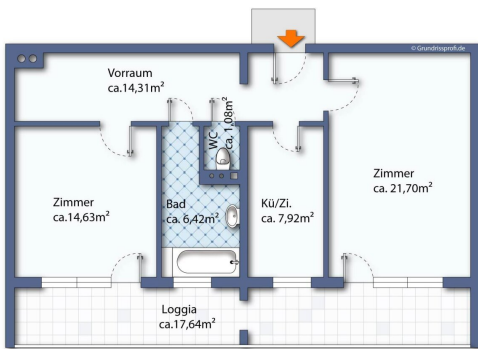




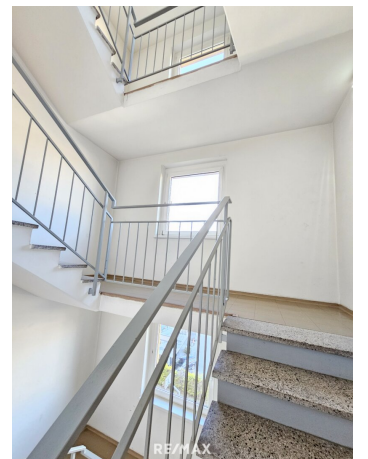




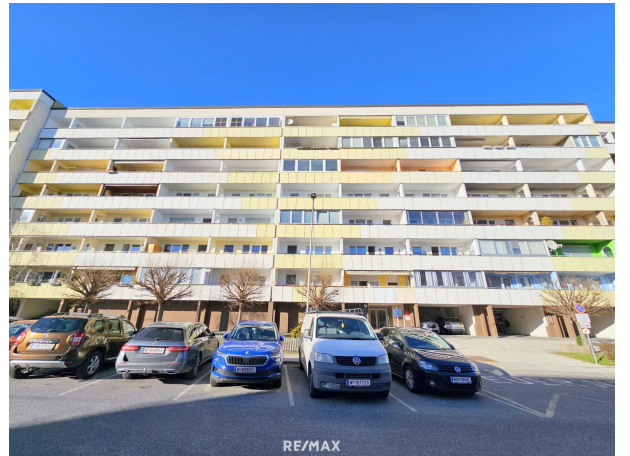
RE/MAX



Grundriss-Skizze ohne Gewähr

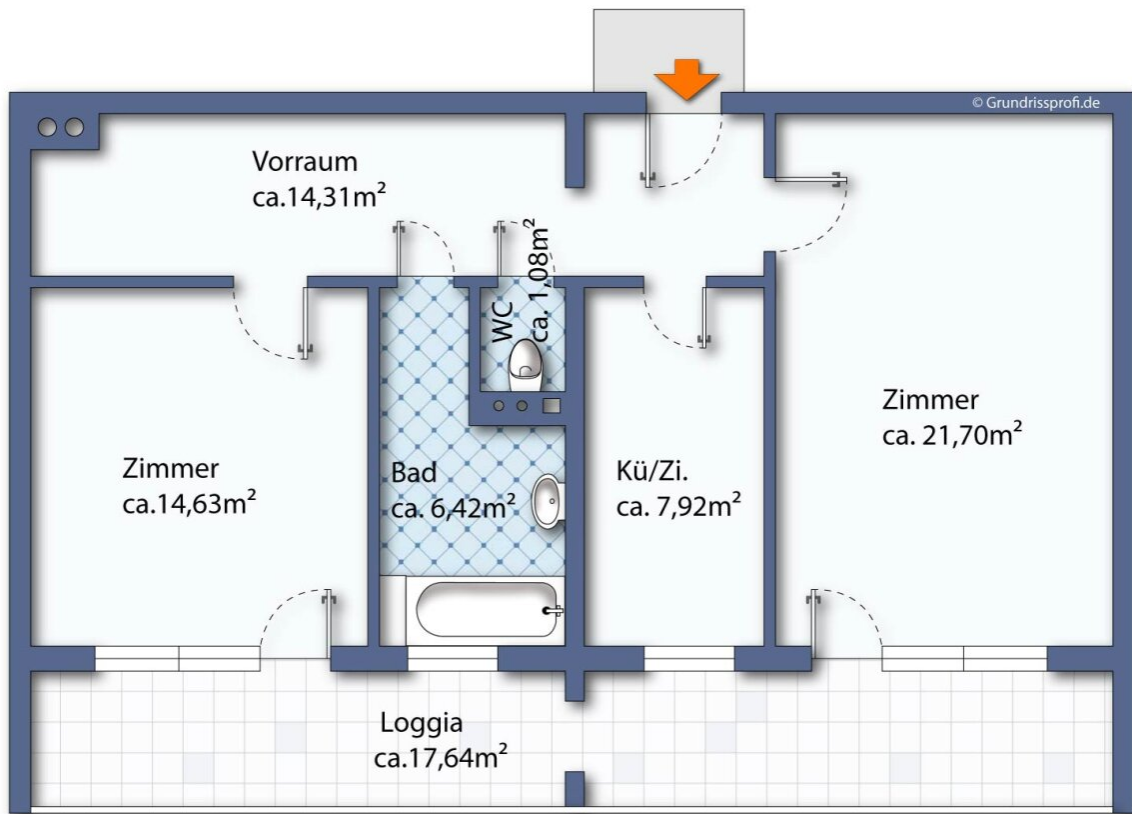












Grundriss-Skizze ohne Gewähr

Objektbeschreibung

GROSSE SÜD-LOGGIA - FERNBLICK - 5. LIFTSTOCK - HELL - RUHIG - SCHNELL IN MÖDLING UND WIEN

Eine wunderschöne Wohnung mit Urlaubs-Feeling und Weitblick. Im 5. Liftstock - mit uneinsehbarer Süd-Loggia

Sie suchen eine helle Wohnung südlich von Wien?

Am besten weit oben und mit Fernblick - und vor allem mit einer großen Loggia?

Als Sonnen-Liebhaber ist Ihnen **Süd-Ausrichtung** am liebsten?

Am besten ohne direktes Gegenüber - für ganz privates Wohngefühl?

Bei all dem Urlaubsgefühl wollen Sie auch gleich ums Eck einkaufen?

Mödling und Wien wollen Sie schnell erreichen?

Das alles finden Sie hier!

Drei Supermärkte - Bank - Apotheke - Golf- & Country-Club - Fitnesscenter - Shopping City Süd - Alles gut erreichbar!

Die helle Wohnung und die Süd-Loggia versprechen viele Sonnenstunden. Sonnenliebhaber werden sich hier ebenso wohlfühlen wie Sonnenblumen und Paradeiser. Hier können Sie ganz für sich sein oder gemeinsame Sonnenstunden genießen. Sie können ihre Wohlfühloase im 5. Liftstock gestalten. Urlaubsgefühl pur. Und übrigens: Die ganze Wohnung ist nach Süden ausgerichtet.

Zur Loggia gelangen Sie von beiden großen Zimmern. Die Wohnung wurde soeben stilvoll renoviert. Die Elektrik ist neu, ebenso die Böden und das WC. Natürlich wurde neu ausgemalt. Das Badezimmer im Retro-Look hat ein Fenster nach Süden. Die Wohnung ist ohne eingerichtete Küche. Aktuell hat die Wohnung zwei Zimmer und einen Raum mit ca.7,92m² mit

Küchenanschlüssen. Sie haben Gestaltungsspielraum! Vielleicht wird der Küchenraum ja ein Arbeitszimmer oder ein Gästezimmer? Vielleicht haben Sie lieber eine Wohnküche? Gestalten Sie Ihre Wohnung mit!

Das findet man nicht oft! Eine Wohnung im 5. Stock mit einer großen, uneinsehbaren Loggia mit Fernblick

Die Wohnung ist. ca.66,06m² groß, die Loggia hat ca.17,64m². Gesamt haben Sie ca.83,70m² zur Verfügung.

Viele Vorteile

- + Freundliche und helle Wohnung
- + Im Jahr 2026 teilrenoviert
- + Lage im 5. Liftstock
- + Spektakulärer Fernblick
- + Südseitige Sonnen-Loggia mit ca.17,64m²
- + Vollkommen uneinsehbar
- + Zugang zur Loggia von zwei Zimmern
- + Idealer Grundriss - Alle Räume zentral begehbar
- + Gestaltungsmöglichkeit beim Grundriss
- + Kinderspielplatz in der Anlage
- + Wohnung, Kellerabteil und Fahrradraum barrierefrei zugänglich
- + Busstation in wenigen Minuten
- + Eine Fülle an Einkaufsmöglichkeiten
- + Shopping City Süd gut erreichbar

... und zusätzlich

- + Günstige PKW-Außenabstellplätze (aktuell Warteliste)
- + Top Verkehrsanbindung: Schnell in Mödling und in Wien

Die Wohnung bietet viele Möglichkeiten! Sie ist ideal für Alt oder Jung, für Paare, für Wohnen und Arbeiten.

Das Raumangebot

- + Zentrales Vorzimmer
- + Wohnzimmer (ca.21,70m²) mit Zugang zur Loggia: ca.17,64m²
- + Zimmer: ca.14,63m² mit Zugang zur Loggia
- + Küche oder Zimmer: ca.7,92m²
- + Bad mit Wanne und Fenster: ca.6,42m²
- + WC extra
- + Kellerabteil: ca.2m² im Erdgeschoß

Die sonnige Wohn-Atmosphäre kann übernommen werden!

Ausstattung

- + 2026 neu gemacht: Böden, WC, Elektrik, Loggia, neu ausgemalt
- + Neuer Eichenparkettboden im Vorraum und in den Zimmern
- + Neuer Venylboden in Küche und WC

- + Zweifach verglaste Fenster
- + Bad mit Wanne und Bidet
- + Sicherheitseingangstür
- + Guter Energiewert
- + Gaszentralheizung
- + Waschküche
- + Fahrradraum und Kellerabteil im Erdgeschoß

Energiekennzahlen

- + Spezifischer Heizwärmebedarf: C, 90 kWh/m²
- + fGEE: C, 1,46

Überschaubare monatliche Kosten

Betriebskosten brutto derzeit: € 182,23

Rücklage: € 74,65

Heizkosten und Warmwasser brutto aktuell: nur € 115,31.

Sanierungsdarlehen: € 17,34 pro Monat bis Dezember 2036

Die Angaben beruhen zum Großteil auf Informationen der Eigentümerin und sind ohne Gewähr. Die genannten Vorschläge für eine Wohnküche sind vorbehaltlich der Überprüfung der technischer Machbarkeit und erforderlichenfalls Genehmigung.

Gerne zeige ich Ihnen diese wunderschöne Wohnung! Ich freue mich auf Ihren Anruf

oder auf Ihre Anfrage per Mail.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <8.500m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap