WOHLFÜHL-WOHNUNG MIT WEITBLICK - LOGGIA mit ca.17,64m² - 5. LIFTSTOCK - UNEINSEHBAR - RUHIG - 2026 RENOVIERT



Große Loggia mit Blick

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 m²
Nutzfläche:	83,70 m²
Zimmer:	3
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 89,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	255.000,00 €
Betriebskosten:	165,66 €
Heizkosten:	99,40 €
USt.:	32,48 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

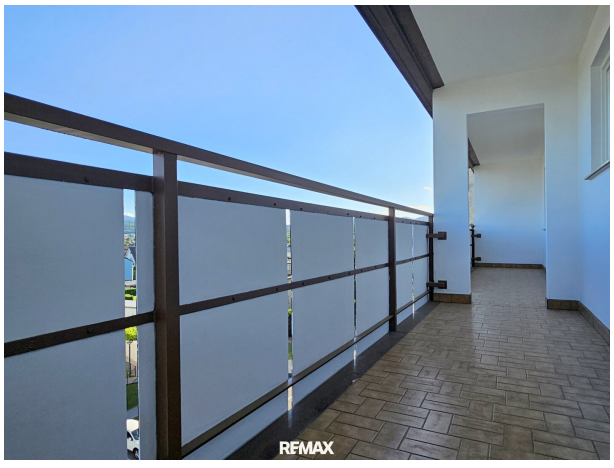
Ihr Ansprechpartner



Mag. Christiane Bönsch

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


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX

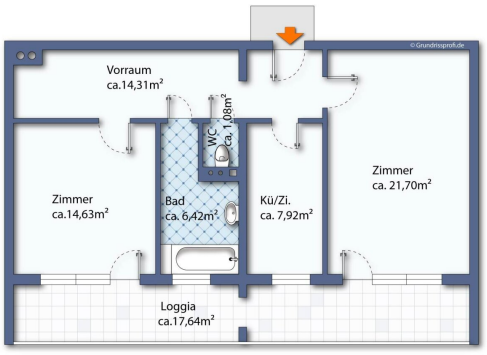

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX





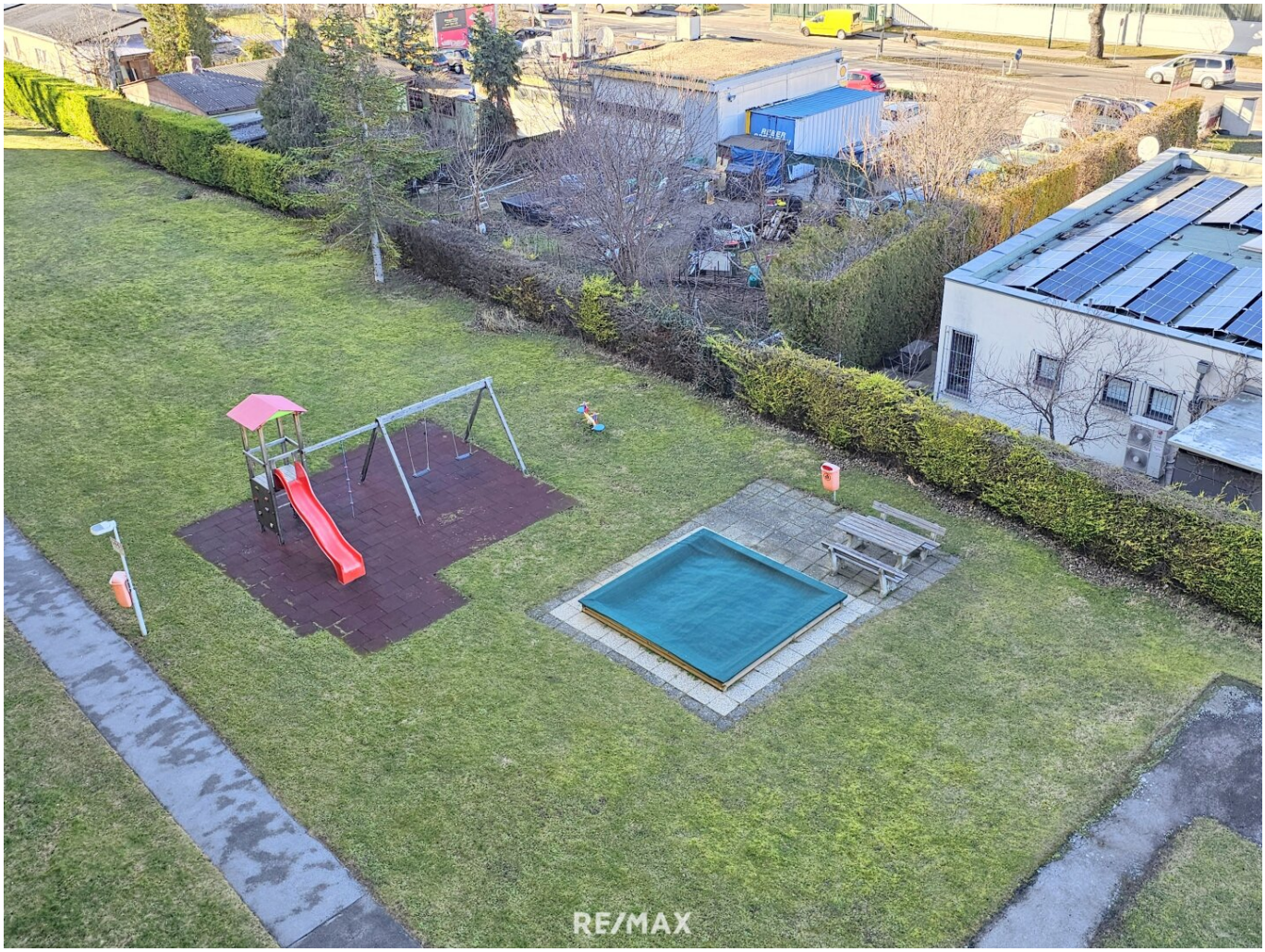
Grundriss-Skizze ohne Gewähr




5
OTIS REM
RE/MAX


RE/MAX


STIEGE 2
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

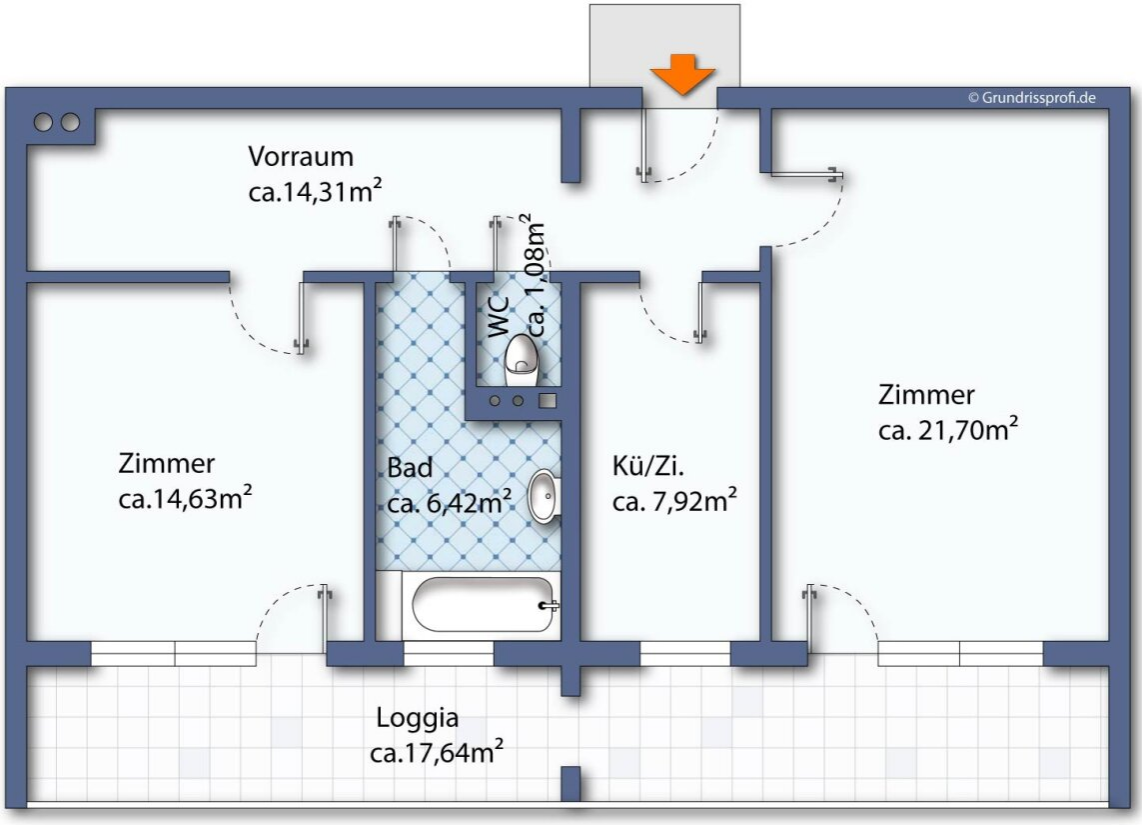

RE/MAX


RE/MAX


SPAR
RE/MAX


PENNY.
Brunn am Gebirge
PENNY.
Brunn am Gebirge
H. PINCOLITS
RE/MAX


BILLA
RE/MAX



Grundriss-Skizze ohne Gewähr

Objektbeschreibung

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

Eine wunderschöne Wohnung mit Urlaubs-Feeling und Weitblick. Im 5. Liftstock - mit großer, uneinsehbarer 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!

Hier lässt sich´s gut wohnen! Helligkeit und ein Gefühl von Harmonie empfangen Sie. Die große Loggia verspricht viele Sonnenstunden. Sonnenliebhaber werden sich hier ebenso wohlfühlen wie Sonnenblumen und Paradeiser. Hier können Sie ganz für sich sein oder gemeinsame Stunden auf der Loggia genießen. Sie können eine Wohlfühloase gestalten. Urlaubsgefühl pur. Und übrigens: Die ganze Wohnung ist ins Grüne ausgerichtet. Im 5. Liftstock - mit Weitblick.

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. 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? Oder Sie schätzen die Vorteile einer extra Küche? 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 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