Wohnen, wo Natur und Komfort zuhause sind – Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-West-Terrasse, Schwimmbad & Sauna in Mödling



Objektnummer: 7191/280

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1977
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,64 m²
Nutzfläche:	99,90 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	10,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 90,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	529.000,00 €
Betriebskosten:	274,80 €
Heizkosten:	122,74 €
USt.:	57,28 €

Provisionsangabe:

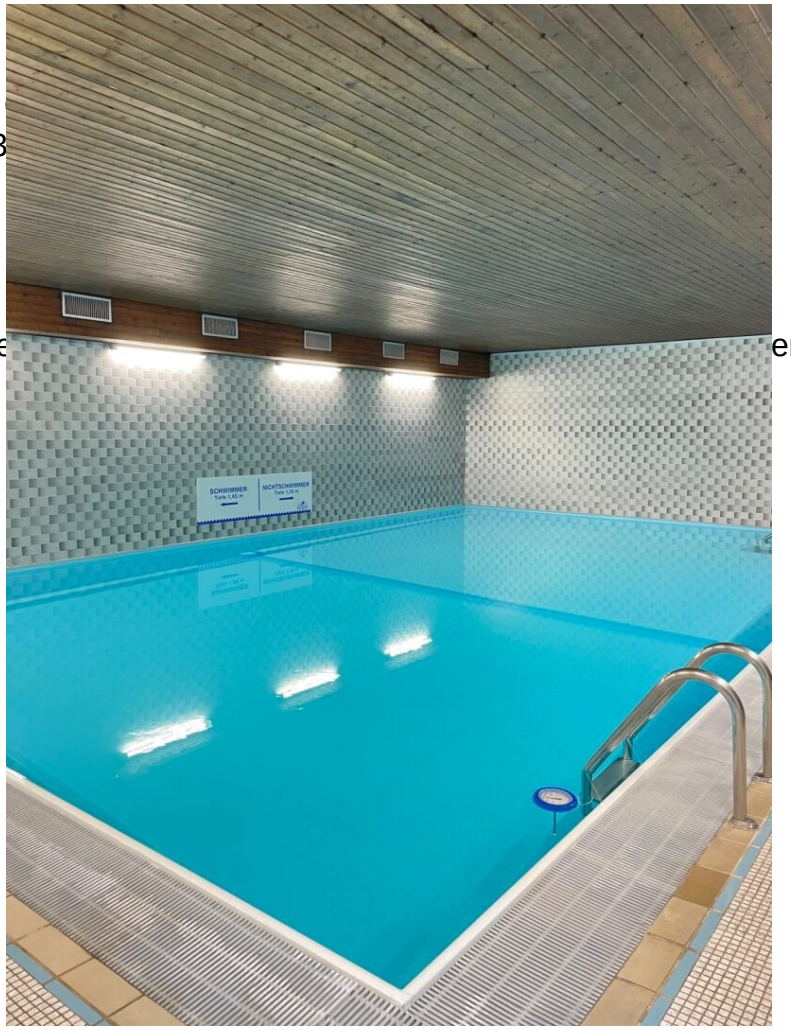
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

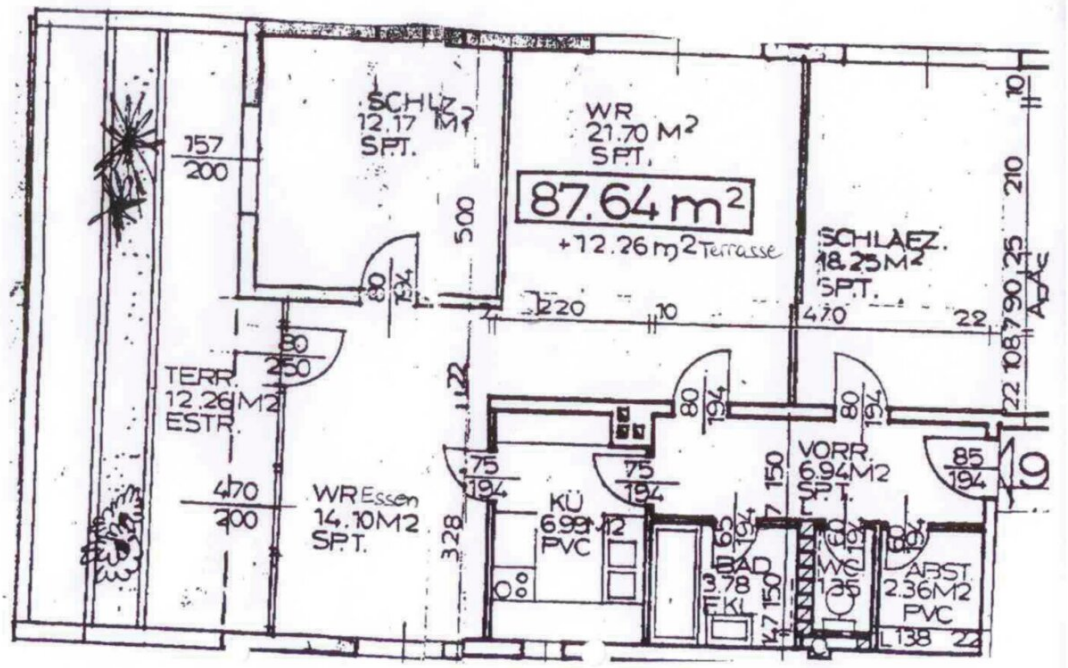
Team Hillinger

Hillinger Immobilien
Zelda Kaplanweg 13
1100 Wien

T 066499960996



Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.


SCHLZ
12.17 M2
SPT.
WR
21.70 M2
SPT.
87.64 m2
+12.26 m2 Terrasse
SCHLAEZ.
18.25 M2
SPT.
TERR.
12.26 M2
ESTR.
WR Essen
14.10 M2
SPT.
KÜ
6.99 M2
PVC
VORR.
6.94 M2
SPT.
BAD
3.78
WC
1.35
ABST.
2.36 M2
PVC

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage in der Mödlinger Vorderbrühl mit idealer Kombination aus Natur, Erholung und guter Infrastruktur. Die Wohnfläche beträgt **87,64 m²**, ergänzt durch eine **12,26 m² große Süd-West-Terrasse mit Markise**. Zur Ausstattung zählen Teilmöblierung, ein **eigener PKW-Stellplatz** direkt vor dem Haus, ein **großes Kellerabteil** sowie weitere praktische Einrichtungen der Wohnanlage.

Hinweis: Die Wohnung ist **derzeit vermietet**. Der Mietvertrag läuft **bis einschließlich 31.07.2027**. Weitere Informationen zum Mietverhältnis sowie zusätzliche Fotos senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

Raumaufteilung

Ein zentraler, lichtdurchfluteter Vorraum erschließt alle Räume: Abstellraum, separates WC, Badezimmer mit Duschwanne, moderne Küche, Esszimmer mit Platz für die ganze Familie, ein lebendiges Wohnzimmer mit direktem Terrassenzugang sowie zwei Schlafzimmer. Die Wohnräume sind mit Echtholzparkett, die Nebenräume mit Fliesen ausgestattet – gepflegt, hochwertig und in einem Zustand, der keine Wünsche offen lässt.

Teilmöblierung:

- **Moderne EWE-Einbauküche** mit Geschirrspüler, Waschmaschine, Ceranfeld, Dunstabzug, Kühl-/Gefrierkombination, Weinschrank, Backrohr und Mikrowelle
- Gemütlicher, raumteilender **Ethanol-Kamin** im Wohnbereich

Besonderes Highlight: Indoor-Schwimmbad & Sauna direkt in der Anlage

Ein außergewöhnlicher Bonus dieser Wohnanlage ist das **große Indoor-Schwimmbad inklusive Sauna**, welches von den Eigentümern bequem über einen Verbindungsgang innerhalb der Anlage erreicht werden kann. Ob morgendliche Bahnen, Entspannung nach einem Arbeitstag oder Wellness im eigenen Zuhause – dieses Angebot sorgt für ein besonderes Wohngefühl.

Lage und Umgebung

Die Wohnlage zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten aus. Direkt angrenzend verlaufen Wander- und Spazierwege in Richtung **Husarentempel**, **Ruine Mödling**, **Meiereiwiese** und **Anninger**. Damit bietet die Umgebung einen hohen Freizeitwert mit kurzen Wegen ins Grüne.

Gleichzeitig ist die Mödlinger Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, Cafés und Dienstleistungen rasch erreichbar.

Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung bzw. im nahen Mödlinger Stadtgebiet und sind schnell erreichbar:

- **Supermarkt/Nahversorger:** ca. **1,5 km**, rund 4 Autominuten oder 6–7 Fahrradminuten
- **Bäckerei:** ca. **1,6 km**, rund 4 Autominuten oder 6–7 Fahrradminuten
- **Apotheke:** ca. **1,7 km**, rund 5 Autominuten oder 6–8 Fahrradminuten
- **Arzt/Ordinationen:** ca. **1,7–2,0 km**, rund 5 Autominuten oder 7–9 Fahrradminuten
- **Bank/Post:** ca. **1,8–2,0 km**, rund 5 Autominuten oder 7–9 Fahrradminuten
- **Kindergarten/Schule:** ca. **2,0–2,5 km**, rund 6–8 Autominuten oder 8–12 Fahrradminuten
- **Mödlinger Innenstadt** mit weiteren Geschäften, Cafés und Gastronomie: ca. **2 km**, rasch erreichbar

Die öffentliche Verkehrsanbindung gestaltet sich wie folgt:

- **Bushaltestelle Vorderbrühl Jägerhausgasse:** ca. **80 m**, rund 2 Gehminuten
- **Bahnhof Mödling** (S-Bahn-Anschluss Richtung Wien): ca. **3,8 km**, rund 10 Minuten mit dem Fahrrad oder per Bus

- **Straßenbahn/Badner Bahn:** über den Bahnhof Mödling bzw. umliegende Verkehrsknoten erreichbar, ca. **3,8 km**

Die Wohnung auf einen Blick

Die Wohnung bietet eine angenehme Kombination aus Großzügigkeit, Komfort und hochwertiger Ausstattung:

- **Wohnfläche:** ca. 87,64 m²
- **3 Zimmer**
- **Süd-West-Terrasse:** ca. 12,26 m² mit Markise – ideal für sonnige Nachmittage und gemütliche Abende
- **Böden:** elegante Echtholzparkettböden sowie pflegeleichte Fliesen
- moderne **EWE-Einbauküche** mit Geschirrspüler, Waschmaschine, Ceranfeld, Dunstabzug, Kühl-/Gefrierkombination, Weinschrank, Backrohr und Mikrowelle
- Gemütlicher, raumteilender **Ethanol-Kamin** im Wohnbereich
- **Eigener PKW-Stellplatz** direkt vor dem Haus
- **Großzügiges Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum
- **Müllrutsche** im Haus
- **Waschküche** sowie **Fahrrad-** und **Kinderwagenraum** vorhanden

Gepflegte Wohnanlage mit durchgeführten Sanierungen

Die Wohnhausanlage wurde **2010–2012 umfassend thermisch saniert** und erhielt im Zuge dessen eine moderne **Heizungsumrüstung mit kombinierter Pellets-Ölbrenner-Anlage**. Auch in der Wohnung wurden im Jahr **2010 neue Fenster eingebaut**.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin für diese besondere Wohnung mit Wohlfühlfaktor in Grünlage!

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.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Profitieren Sie von unserer 22 jährigen Expertise in Wien, Niederösterreich und dem Burgenland. Wir erstellen Ihnen eine **kostenfreie und unverbindliche Marktbewertung** Ihrer Immobilie!

Fundiert, diskret und auf Basis **aktueller** tatsächlich bezahlter Preise.

Rufen Sie unverbindlich an! Wir schätzen Ihre Immobilie binnen 24 Stunden!

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