

**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 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 99,90 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Keller:                       | 10,00 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 90,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 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

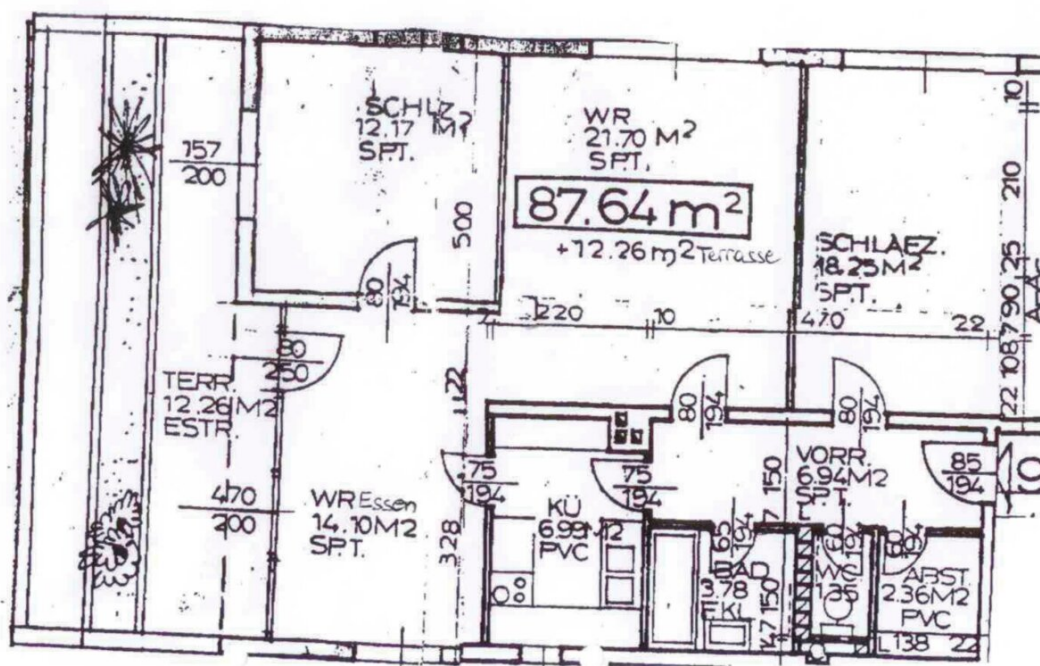
Hillinger Immobilien  
Zelda Kaplanweg 13  
1100 Wien

T 066499960996

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



## 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 Mödliner 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 Mödliner 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
- **Mödliner 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 m<sup>2</sup>
- **3 Zimmer**
- **Süd-West-Terrasse:** ca. 12,26 m<sup>2</sup> 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