

Einfamilienhaus mit Bebauungsstudie in der Vorderbrühl in Mödling



Objektnummer: 94642

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1973
Wohnfläche:	92,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
Terrassen:	1
Keller:	92,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 273,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,68
Kaufpreis:	865.000,00 €
Infos zu Preis:	

Ergänzungsabgabe je nach zusätzlicher Bebauung an die Stadtgemeinde Mödling

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

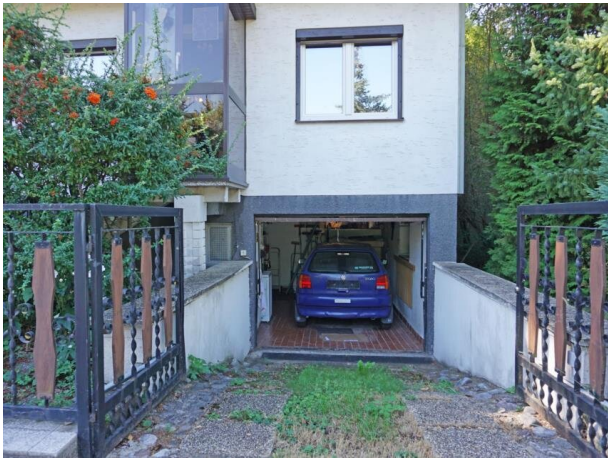
Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Greutter

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien







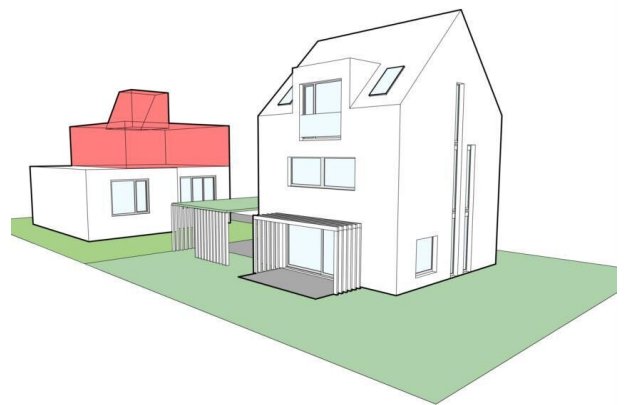




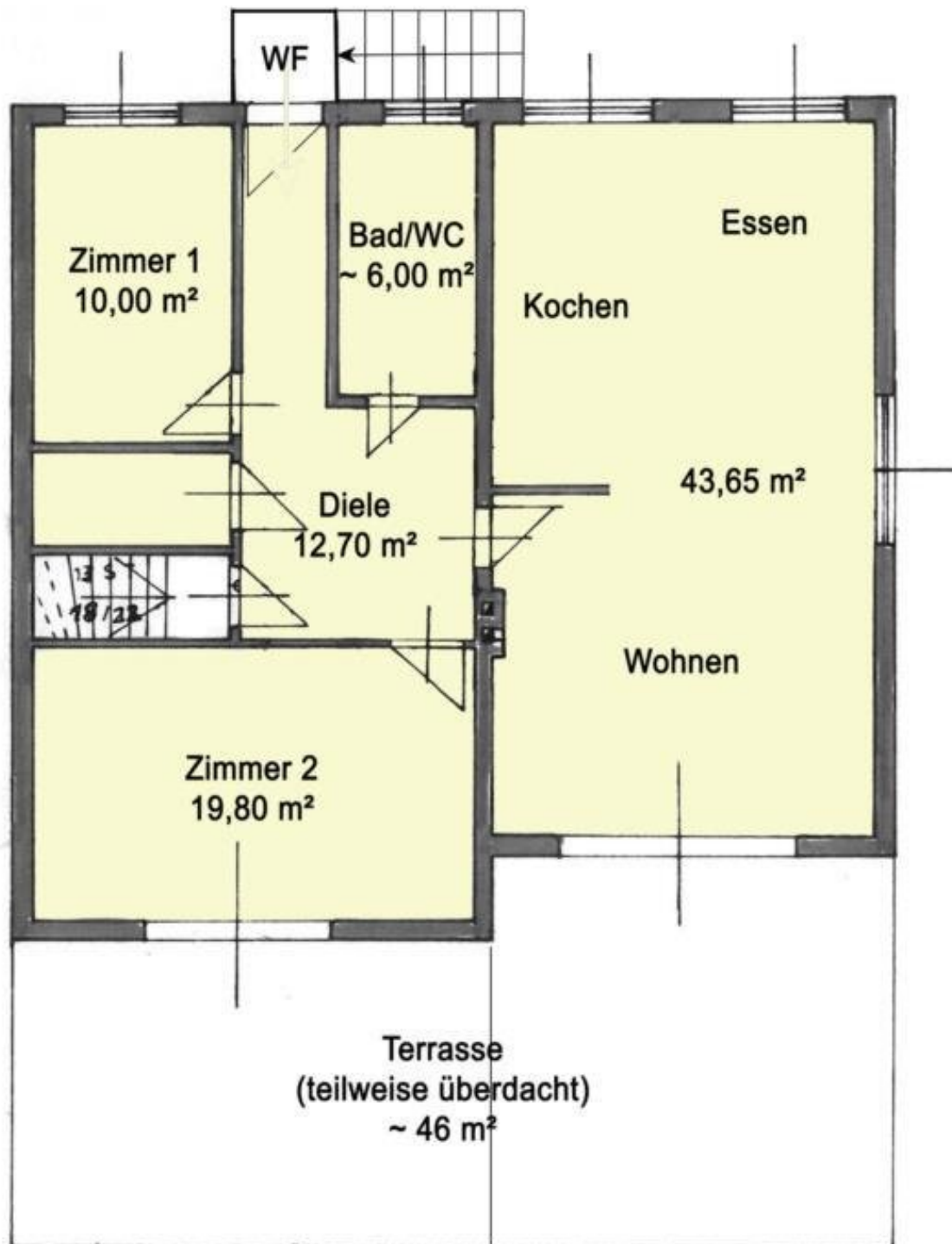


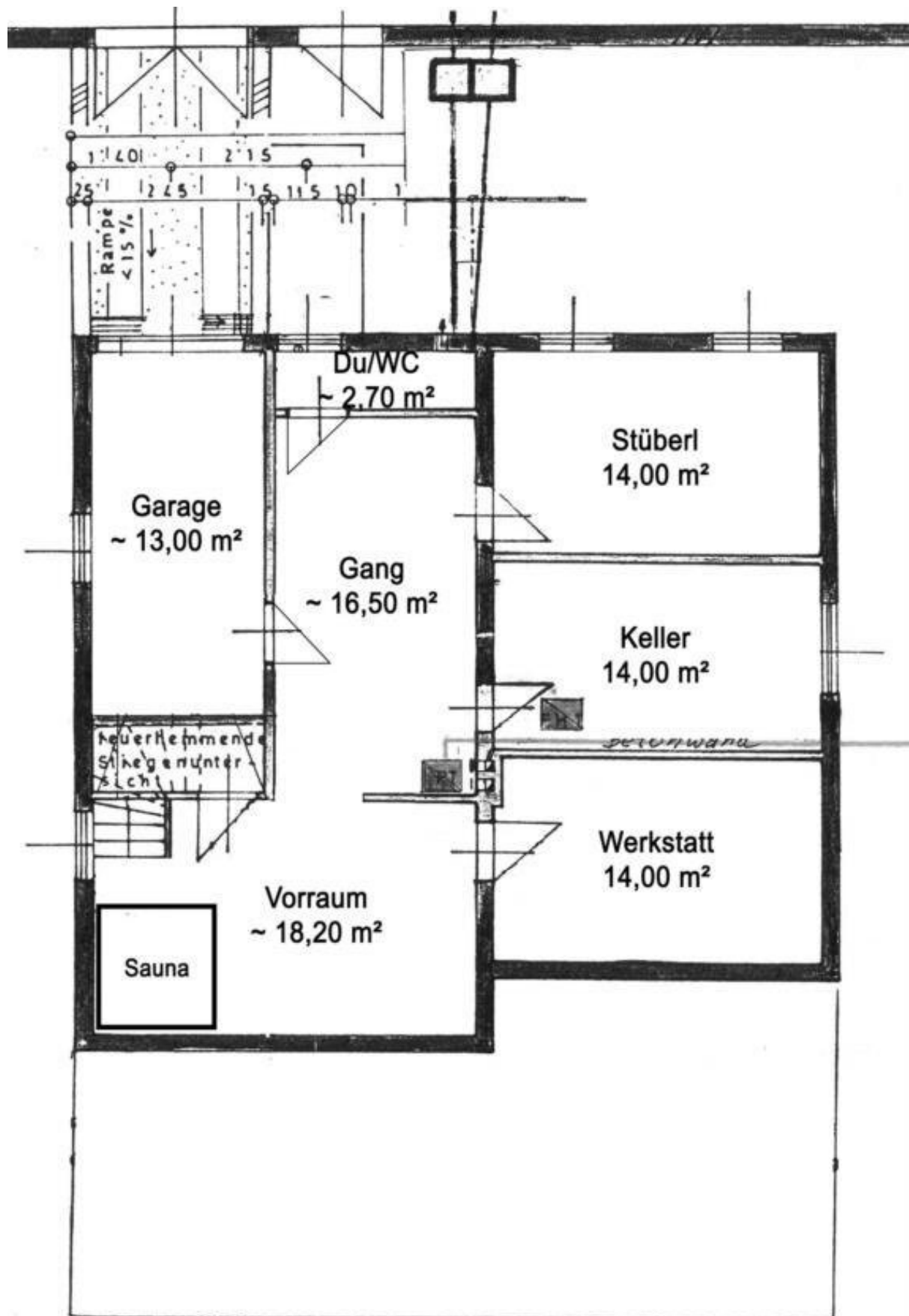






Vorgarten





Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich südwestlich ausgerichtet in der Vorderbrühl in Mödling, nur etwa eineinhalb Kilometer östlich vom Mödliner Stadtzentrum.

Die Königswiese ist eine ruhige Wohnsiedlung ca. 500 Meter südöstlich der Seegrotte Hinterbrühl. Wendet man den Blick vor dem Haus der Gasse entlang nach Südosten, hat man direkte Sicht auf die Burgruine Mödling im Naturpark Föhrenberge. Die geschichtsträchtige Burg Liechtenstein liegt ebenfalls nur knapp 2 km entfernt und ist auch mit dem Fahrrad oder fußläufig gut erreichbar.

Eine attraktive Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz wie Bus (Haltstelle 180 Meter entfernt) und Bahn (Bahnhof Mödling, mit dem Bus in einer Viertelstunde erreichbar) sowie der Anschluss an die Wiener Außenringautobahn A21 und Südbahn A2 gewährleisten rasche Erreichbarkeit des Zentrums von Wien (30 Minuten), des Flughafens (30 Minuten), aber auch anderer Städte wie Salzburg und Graz.

Die wunderschöne Siedlungslage zeichnet sich durch Naturnähe, ein umfangreiches Freizeitangebot und die umgebende Infrastruktur aus. Die beliebte Fußgängerzone der Stadt Mödling mit zahlreichen Geschäften und dem Wochenmarkt ist in nur fünf Autominuten erreichbar. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastrolokale und dergleichen befindet sich in der näheren Umgebung. Das größte Einkaufszentrum Österreichs, die Shopping City Süd mit über 330 Geschäften, liegt ebenfalls nur 15 Fahrminuten entfernt und bietet eine Vielzahl an Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten.

Das zwischen 1973 und 1978 errichtete Einfamilienhaus bietet derzeit eine Wohnfläche von ca. 92 m² im Erdgeschoß, außerdem einen Vollkeller mit verschiedenen Kellerräumen, Duschbad und einer Einzelgarage.

Eine Bebauungsstudie projiziert, die Wohnfläche des Bestandsgebäudes durch Aufstockung auf ca. 150 m² zu vergrößern, während an der Stelle des heutigen Gartenhauses ein nicht unterkellertes Neubau mit einer Wohnfläche von ca. 132 m² entstehen könnte.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap