

## **Grünruhelage! Geräumige 3-4 Zimmer-Wohnung mit Loggia & Indoor-Pool**



**Objektnummer: 6304**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2340 Mödling                            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1972                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 108,31 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 8,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,85                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 315.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 327,36 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 212,08 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 68,80 €                                 |

## Ihr Ansprechpartner

### Sabine Pospisil

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

T +43 1 409 84 00  
H +43 6643762596

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

### **Großzügige Loggia-Wohnung mit ca. 108 m<sup>2</sup> in Grünruhelage**

Zum Verkauf kommt eine helle 3 bis 4-Zimmer-Wohnung am Fuße des kleinen Anningers in gepflegten Wohnhausanlage (BJ 1972, Generalsanierung 2010). Direkt am Waldrand gelegen, bietet die Anlage vielfältige Erholungsmöglichkeiten für Familien, Naturliebhaber und Sportbegeisterte!

### **Infrastruktur & Lage:**

Gute öffentliche Anbindung (Bus zur Bahn in Gehweite), Nahversorger, Ärzte, Schulen & Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### **Highlights:**

- ? Ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ? 3 Zimmer – ideal für Familien oder Homeoffice
- ? Auf 4 Zimmer erweiterbar
- ? Offene Küche & großzügige Raumaufteilung
- ? Loggia mit Grünblick
- ? Indoor-Pool & Sauna in der Anlage
- ? Direkte Waldrandlage
- ? Sehr gute Verkehrsanbindung
- ? Großer Abstellraum
- ? Bezug prompt möglich

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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.

**Sabine Pospisil, Mobil: +43 6643762596, Mail: s.pospisil@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
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