Exquisite Wohnung in luxuriöser Anlage, großer Eigengarten, Wellness- und Fitnessraum, Outdoorpool !

Objektnummer: 6861

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,86 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	526,94 m²
Keller:	20,59 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	1.190.000,00 €

Provisionsangabe:

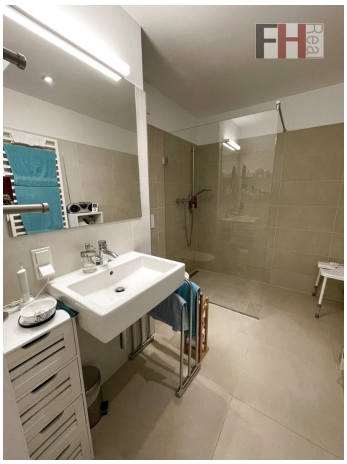
42.840,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Erwin Sedlacek

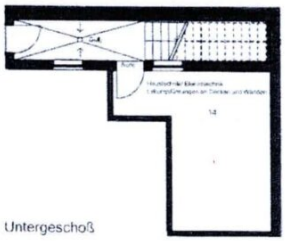
FH-Real GmbH
Hauptplatz 10/3
3002 Purkersdorf

Haus 7 Schwarzföhre
Haus 6 Federnelke
Haus 1 Morgensonne
Haus 5 Helenenalant
Haus 2 Regenbogen
Haus 3 Abendrot
Haus 4 Sternenzelt

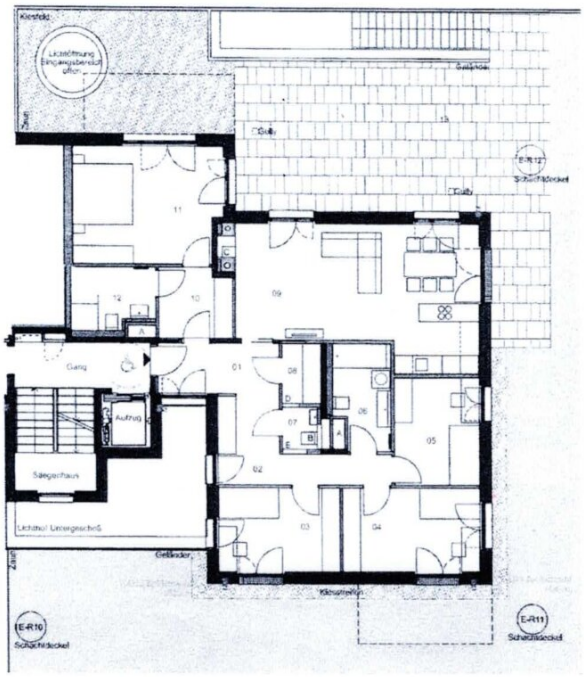


ZUFRIEDENHEIT
IST EIN STILLER GAR
WO MAN ERHOLUNG FINDET

FH
Real



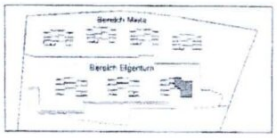
Untergeschoß



Erdgeschoß

Brühler Straße 73 Entwicklungs GmbH
Spiegelgasse 21/Top 15a
1010 Wien, Austria
Tel.: +43 1 512 31 38,
Fax: +43 1 512 31 38-920
office@ies-immobilien.com
FN: 382443 t
UID: ATU67310126
Handelsgericht Wien

PARK am kleinen Anninger



Brühler Straße 73, 2340 Mödling - NÖ

Haus 7 - Top 2

01	Vorraum	10,65
02	Gang	5,93
03	Zimmer 1	11,29
04	Zimmer 2	12,76
05	Zimmer 3	10,21
06	Bad	6,30
07	WC	1,65
08	AR	2,61
09	Wohnküche	35,17
10	SR	5,53
11	Zimmer 4	19,04
12	Bad	5,52
		126,86m²
	Garten H7-Top 2	526,94
13	Terrasse	66,08
		593,02m²
14	Lager Top 02	20,59

A Schacht
B Wohnungstation Warmwasser/Heizung
C Kaminanschluss
D E-Verteiler
E FBH-Verteiler

Bauherr: Brühler Straße 73 Entwicklungs GmbH
Spiegelgasse 21/15a
A-1010 Wien

Planung: BEHF Ebner Hasenauer Ferenczy ZT GmbH
Kaiserstraße 41
A-1070 Wien
T +43 1 524 17 50-0, F +43 1 524 17 50-20
behf@behf.at
www.behf.at

BEHF

Stand: 06.11.2015
Maßstab: 1:100

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN; DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST EIN GESTALTUNGSVORSCHLAG UND NICHT TEIL DER AUSSTATTUNG.

Objektbeschreibung

Die luxuröse Wohnung selbst ist barrierefrei, auch über die Garage gut zu erreichen und hochwertig bestens ausgestattet. Die geräumigen 4 Zimmer sind zentral begehbar; eine voll ausgestattete Vollholz-Tischler-Küche mit Miele-Geräten ist sehr charmant und wurde durch das Enfernen einer Zwischenwand an das großzügige Wohnzimmer angepasst bzw. vergrößert. Das somit rund 45,38m² große Wohnzimmer inkl. offener Küche ist aufgrund der Vielzahl an Fensterflächen und diversen Ausgänge auf die 66,08m2 große Terrasse und in den ca.526,64m2 großen eigenen Prachtgarten mit tollem Fern- und Grünblick mehr als einladend. Die beiden Schlafzimmer und der Arbeitsraum (Büro) sind vernünftig dimensioniert und mit abgestimmten Einbaumöbeln passend ausgestattet. Diese 3 Zimmer haben selbstverständlich auch einen direkten Ausgang in den Garten bzw. Terrasse und somit einen ruhigen Grün- und Waldblick. Komplettiert wird das Raumangebot mit zwei Badezimmern, jeweils mit Toilette, Badewanne. bzw. Dusche. Eine Gästetoilette ist zusätzlich und selbstverständlich. Weiters vom Vorraum begehbar besteht ein Abstellraum und ein großzügiger eigener Schrankraum zum Schlafzimmer. Ein eigener großer Lagerraum im Keller von mehr als 20,59m² mit Licht- und Stromanschluss steht ebenfalls zur Verfügung. Ein Tiefgaragenplatz mit Fernbedienung ist im Kaufpreis inkludiert.

Die allgemeinen Anlagen der exklusiven Anlagen sorgen für jeglichen Komfort. Geboten werden unter anderem:

- **Outdoor-Poolanlage, Sauna, Infrarotkabine, Fitnessbereich**
- **Gemeinschaftsraum mit eigener Küche**
- **Generationenpark mit moderner Gartenarchitektur**
- **Aufladeanschluß für Elektro-Autos**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume**

Die Wiesen und Waldflächen des gesamten Areals sowie der Generationenpark können selbstverständlich mitgenutzt werden, Erholung somit garantiert.

Die **Fußbodenheizung / -kühlung** wird zentral mittels effizienter Kombination aus Gasheizung und Luftwärmepumpe versorgt, als Sonnen- und Sichtschutz dienen außenliegende,

elektrische Raffstores.

Die Betriebskosten inkl. Heiz- & Warm-Wasserkosten, Garage und USt. beträgt dzt. monatlich € 875,95.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: **office@fh-real.at**. Weiterführend steht Ihnen gerne **Herr Erwin Sedlacek** +43 664 348 3399 zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <3.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <3.500m
Straßenbahn <5.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap