

## **Großzügige, flexible Loggia-Wohnung mit Indoor-Pool in Grünruhelage**



**Objektnummer: 6717**

**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>                   | 108,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <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>                    | 445.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 337,59 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 33,76 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Sabine Pospisil

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

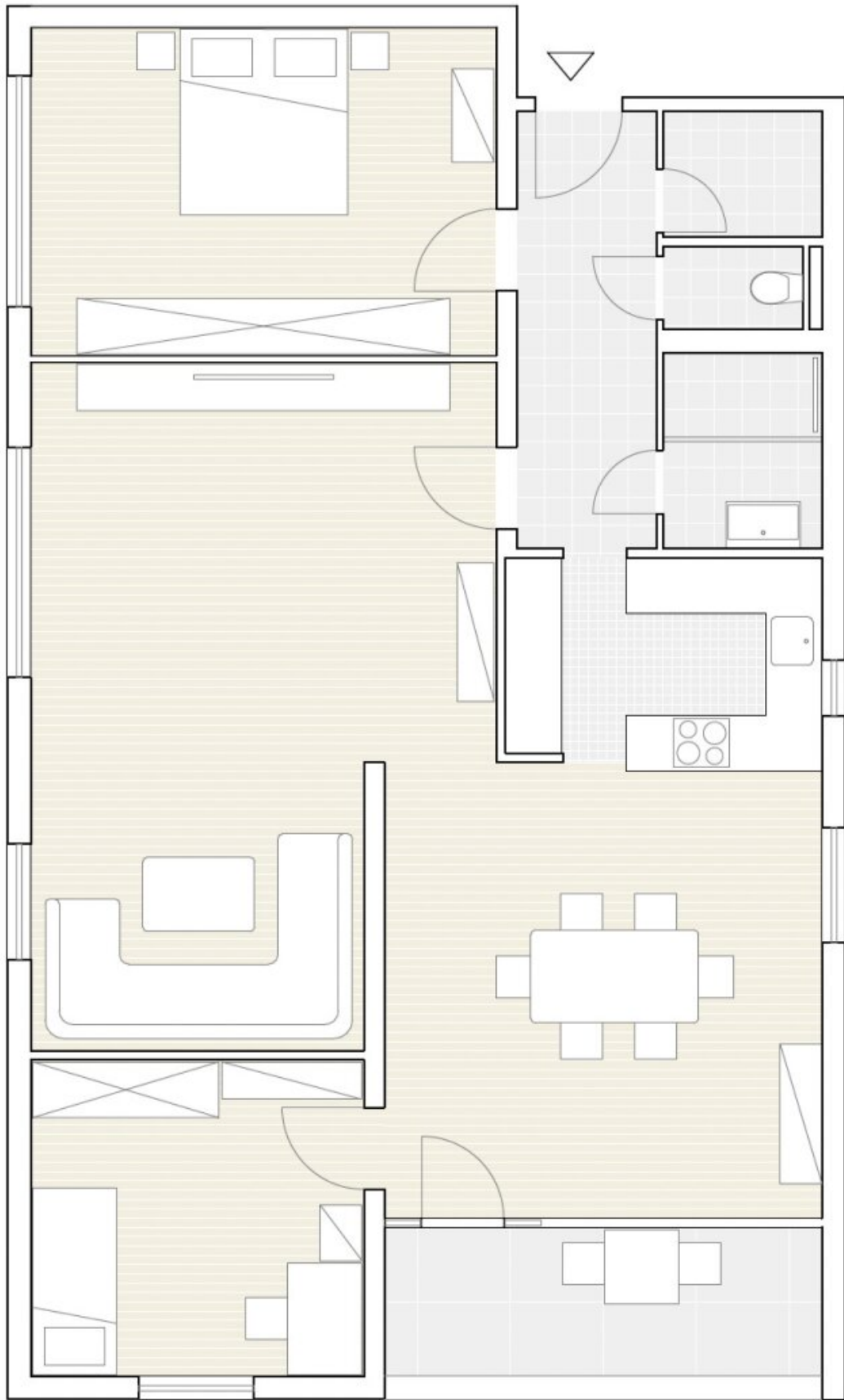
T +43 1 409 84 00  
H +43 6643762596

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









# Objektbeschreibung

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

Zum Verkauf gelangt eine helle 4-Zimmer-Wohnung am Fuße des kleinen Anningers in einer gepflegten Wohnhausanlage. Direkt am Waldrand gelegen, bietet die Lage vielfältige Erholungsmöglichkeiten für Familien, Naturliebhaber und Sportbegeisterte!

Der durchdachte Wohnungsgrundriss lässt sich je nach Lebensabschnitt in eine 4- oder 5-Zimmerkonfiguration anpassen. Diese Loggia-Eigentumswohnung präsentiert sich frisch saniert und bezugsfertig.

### **Infrastruktur & Lage:**

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

### **Highlights:**

- ? Ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ? 4 Zimmer – ideal für Familien oder Homeoffice
- ? einfacher Umbau auf 5 Zimmer-Raumaufteilung – ideal für Familien
- ? Offene Küche & großzügige Raumaufteilung
- ? Fenstererneuerung und Oberflächensanierung im Jahr 2025
- ? Loggia mit Grünblick
- ? Indoor-Pool & Sauna in der Anlage
- ? Direkte Waldrandlage
- ? Öffentliche Verkehrsanbindung in Gehweite
- ? Großer Abstellraum
- ? Bezug prompt möglich

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin & lassen Sie sich begeistern!

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

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