

**Ihr Einfamilienhaus mit Panorama-Ausblick und Pool in
Mödlinger Bestlage!**



RE/MAX

Hausansicht

Objektnummer: 3141_3056

Eine Immobilie von RE/MAX Emotion in Wien-Penzing

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johannessteig
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	ca. 1970
Wohnfläche:	177,80 m ²
Nutzfläche:	266,40 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	F 206,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,35
Kaufpreis:	1.289.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Herbert Dopplinger

RE/MAX Emotion in Wien-Penzing
Linzer Straße 407

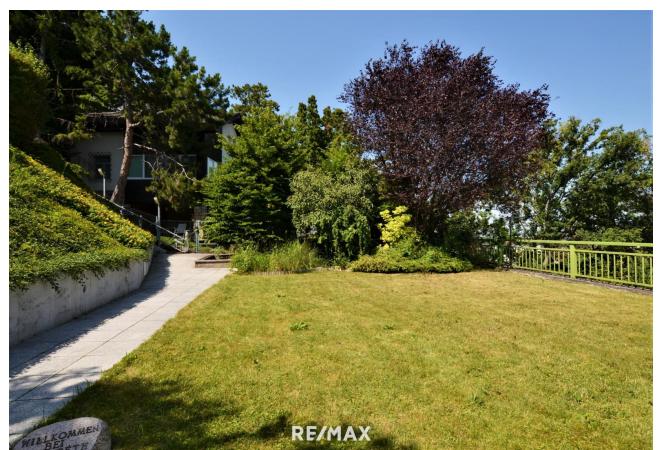




RE/MAX

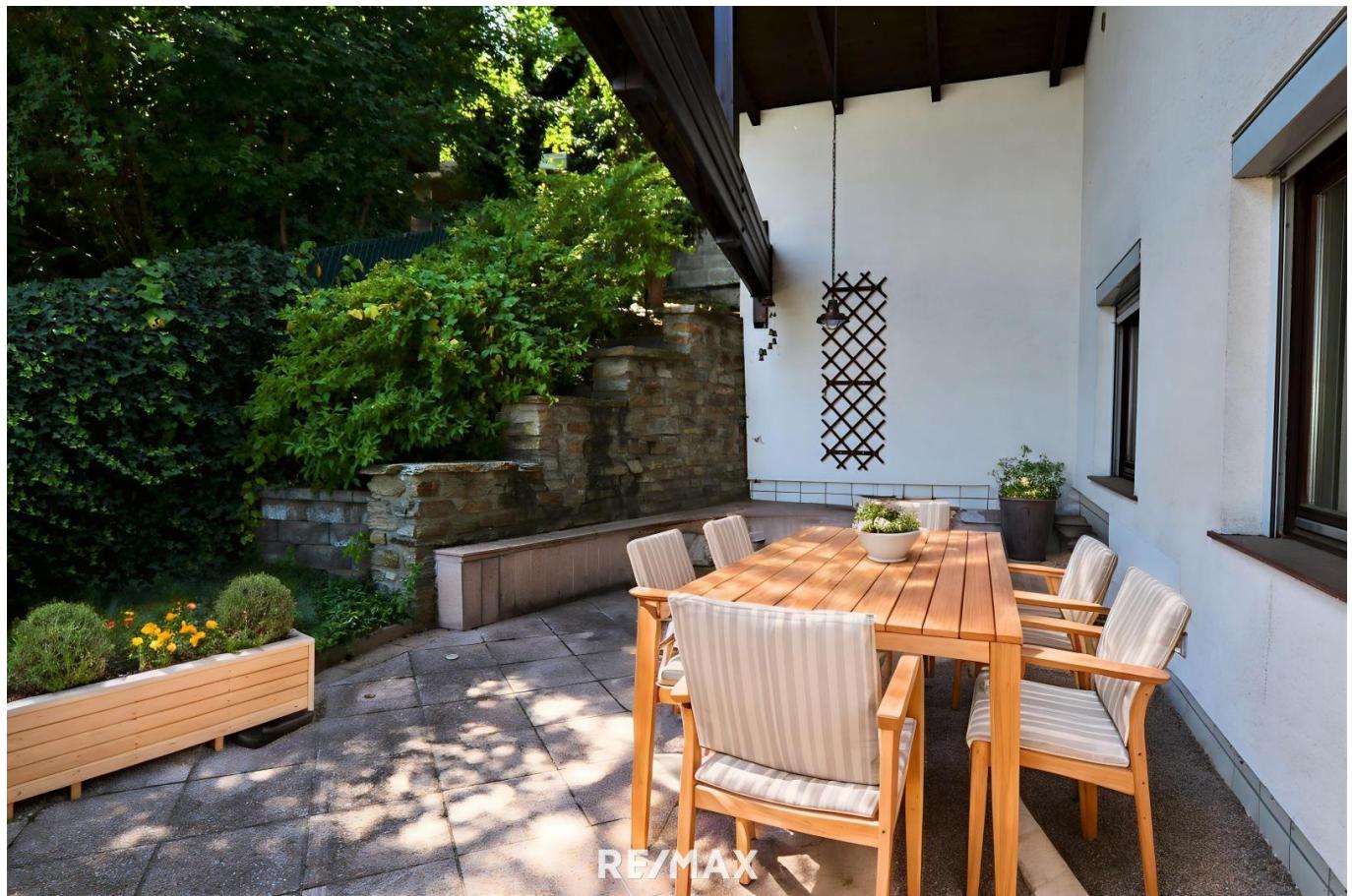


RE/MAX



WILLKOMMEN
BEI STEPHAN

RE/MAX





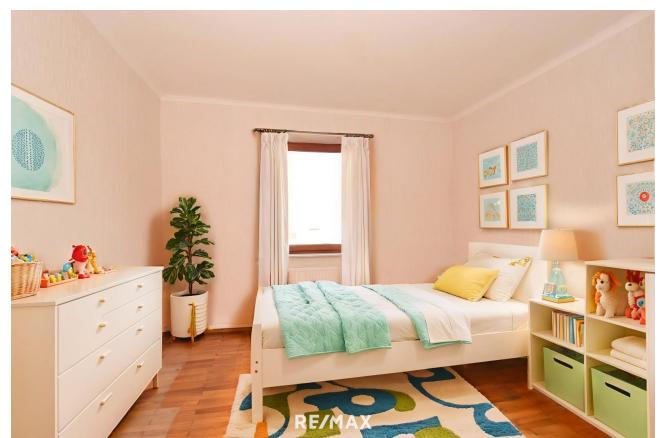
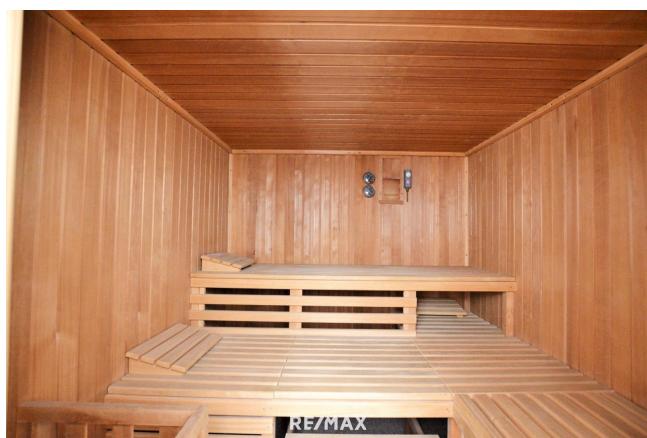
RE/MAX

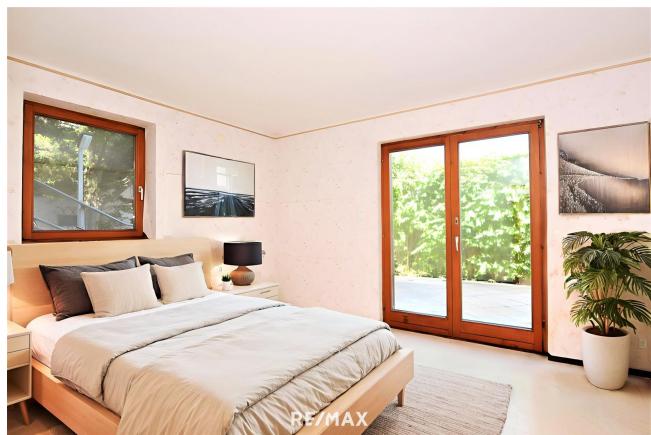


RE/MAX



RE/MAX







RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



Objektbeschreibung

Viel Potential zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume! Ihr Einfamilienhaus mit Panorama-Ausblick und Pool!

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause mit viel Gestaltungspotenzial! Dieses Einfamilienhaus in begehrter Waldrandlage in Mödling bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit, Ihren Wohntraum nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Das im Jahr 1970 erbaute Haus besticht durch seinen nostalgischen Charme, erfordert jedoch umfassende Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten, um heutigen Wohnansprüchen zu entsprechen.

Genießen Sie bereits jetzt den unvergleichlichen Ausblick auf das Wiener Becken und die Ruhe der umliegenden Natur. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Garten mit eigenem Pool, der Ihnen nach entsprechender Instandsetzung viel Freude bereiten wird.

Lage:

Das Haus befindet sich in einer idyllischen Wohngegend, die eine perfekte Balance zwischen Naturnähe und urbaner Anbindung bietet. Umgeben von majestätischen Wäldern und hügeligen Landschaften lädt die Umgebung zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Entspannen im Grünen ein. Die gute Anbindung an die Wiener Innenstadt ermöglicht es, das Stadtleben schnell zu erreichen, während Sie gleichzeitig die ruhige Atmosphäre eines Vororts genießen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und zahlreiche Freizeitangebote.

Architektur und Ausstattung:

Das Einfamilienhaus verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 265 m², die sich auf drei Ebenen verteilt. Die Raumaufteilung bietet lichtdurchflutete Zimmer mit viel Potenzial für individuelle Gestaltung.

Der bestehende Zustand des Hauses spiegelt den Stil der 1970er-Jahre wider und bietet eine solide Basis für eine umfassende Modernisierung. Die Bäder und die gesamte Haustechnik entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und sollten erneuert werden.

Für kreative Köpfe und handwerklich versierte Käufer eröffnet sich hier die Möglichkeit, ein einzigartiges Wohnkonzept nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Garten mit Pool:

Der weitläufige Garten ist ein Paradies für Naturliebhaber und bietet viel Platz für Freizeit und Erholung. Auch der vorhandene Pool kann mit der notwendigen Sanierung wieder in eine Wohlfühlloase verwandelt werden. Die idyllische Lage am Waldrand unterstreicht den besonderen Reiz dieses Grundstücks und bietet eine einmalige Kombination aus

Naturverbundenheit und Privatsphäre.

Fazit:

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus bietet Ihnen die seltene Möglichkeit, ein Haus in traumhafter Lage nach Ihren eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten. Lassen Sie sich von der einzigartigen Aussicht, dem großzügigen Garten mit Pool und der hervorragenden Lage am Waldrand inspirieren und verwirklichen Sie hier Ihr individuelles Wohnprojekt!

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

Doppelmaklertätigkeit:

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Haben Sie schon eine Finanzierung?

Wenn nicht, stellen wir gerne einen Kontakt zu einem Finanzierungsberater her. Wir arbeiten mit den beiden größten Anbietern am Markt zusammen, die durch Ihr breites Portfolio an Partnerbanken oftmals die besten Konditionen für Sie herausholen können!

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% Notar für Vertragserrichtung; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. Ust.,

ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes. Angaben gemäß

gesetzlichem
Erfordernis:

Heiz 206.

wär 0 k

meb Wh/(
edar m²a)

f:

Klas F

se H

eizw

ärm

ebe

darf:

Fakt 2.35

or G

esa

mte

nerg

ieeffi

zien

Z:
Klas D
se F
akto
r Ge
sam
tene
rgie
effizi
enz: