

**OPEN HOUSE AM 4.+5. OKTOBER! INVESTORENOBJEKT  
MIT AUSSENFLÄCHE!**



**Objektnummer: 2142**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	101,55 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,00 €
<b>USt.:</b>	11,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Sabine Klein**

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

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









2.OG

Top 7 - 3 Zimmer

Flächenaufstellung	(m <sup>2</sup> )
Vorraum	3,82
Essen/Kochen/Wohnen	15,06
Schlafen	13,39
Zimmer	10,37
Bad/WC	5,16
<b>Gesamt</b>	<b>47,80</b>
Eigengarten	101,55
Kellerabteil	3,17

# Objektbeschreibung

**DER SCHILLERHOF - EIN KLEINES, FEINES WOHNPROJEKT MIT NUR 13  
WOHNEINHEITEN**

**ENERGIEEFFIZIENTES HEIZSYSTEM! PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!**

**HOCHWERTIG AUSGESTATTETE EIGENTUMSWOHNUNG UND EIGENGARTEN IM  
INNENHOF - DIE WOHNUNG IST BEREITS VERMIETET UND EIGNET SICH DAHER  
HERVORRAGEND FÜR INVESTOREN!**

DIESE HOCHWERTIG AUSGESTATTETE 3-ZIMMER-WOHNUNG BEFINDET SICH IM 2.OG  
(= OBERSTES GESCHOSS) IN ZENTRALER MÖDLINGER LAGE. SEHR HELLE,  
NÖRDLICH AUSGERICHTETE WOHNUNG MIT TAGESLICHT IM BAD. ZUSÄTZLICH HAT  
DIESE WOHNUNG NOCH EINEN EIGENEN GARTEN IM INNENHOF DIESER ANLAGE.

DAS HOCHWERTIG AUSGESTATTETE WOHNPROJEKT VERFÜGT ÜBER EIN  
ENERGIEEFFIZIENTES HEIZSYSTEM MITTELS WÄRMEPUMPEN UND ZUSÄTZLICH  
EINER PHOTOVOLTAIK-ANLAGE, FUSSBODENHEIZUNG SOWIE EINER  
DECKENKÜHLUNG. WEITERS HAT DAS HAUS EINE FASSADE MIT  
VOLLWÄRMESCHUTZ UND INTERNORM KUNSTSTOFFFENSTER MIT  
3-FACH-ISOLIERUNG.

## **RAUMAUFTeilUNG**

- VORRAUM
- WOHNKÜCHE
- 2 ZIMMER
- BAD MIT WALK-IN-DUSCHE, WC UND FENSTER
- EIGENGARTEN 101,55 m<sup>2</sup>

## **AUSSTATTUNG**

- FASSADE - VOLLWÄRMESCHUTZSYSTEM MIT SILIKATPUTZ
- WOHNUNGSEINGANGSTÜRE: DANA MODELL ZENSUR
- VIDEO GEGENSPRECHANLAGE
- EICHENPARKETTböDEN VON SCHEUCHER (NUTZSCHICHTSTÄRKE CA. 3,6MM)
- FEINSTEINZEUG
- INTERNORM KUNSTSTOFFFENSTER MIT 3-FACH-ISOLIERUNG
- ALU-AUSSENROLLOS MIT ELEKTRISCHER SCHALTUNG
- WÄRMEVERSORGUNG - ERFOLGT ÜBER EIN ALTERNATIVES WÄRMESYSTEM MITTELS WÄRMEPUMPEN
- PHOTOVOLTAIKANLAGE AM DACH
- FUSSBODENHEIZUNG
- DECKENKÜHLUNG
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- KELLERABTEIL MIT STROMANSCHLUSS FÜR BELEUCHTUNG UND STECKDOSE
- FAHRRADRAUM MIT STECKDOSEN UM E-BIKES ZU LADEN

## **LAGE UND INFRASTRUKTUR**

DIE GEMEINDE MÖDLING LIEGT IM ÖSTLICHEN WIENERWALD UND GEHÖRT MIT IHREM WEINBAUGEBIET ZUR THERMENREGION IM WESTLICHEN HANGGEBIET DES WIENER BECKENS. SPAZIEREN UND RADFAHREN KANN MAN HIER ENTLANG DES MÖDLINGER BACHES. DAS UMLIEGENDE HÜGELLAND BIETET VIELE MÖGLICHKEITEN UM FREIZEITAKTIVITÄTEN IM FREIEN DURCHZUFÜHREN. VON DER WOHNUNG ERREICHT MAN DIE MALERISCHE MÖDLINGER ALTSTADT FUSSLÄUFIG IN KURZER ZEIT. EIN BESONDERES ERLEBNIS IST ES IN DER FUSSGÄNGERZONE ZWISCHEN DEN VIELEN LOKALEN, GESCHÄFTEN UND HISTORISCHEN GEBÄUDEN ZU FLANIEREN.

## **VERKEHRSANBINDUNG**

DER BAHNHOF IST NUR WENIGE MINUTEN ZU FUSS ENTFERNT.

MIT DEM AUTO ERREICHEN SIE IN ETWA 20 MINUTEN DIE STADTGRENZE ZU WIEN.

## **RESÜMEE**

PERFEKTE SINGLEWOHNUNG - 3 ZIMMER!

EIN EIGENER GARTEN IM HINTEREN TEIL DER LIEGENSCHAFT WIRD MIT DIESER WOHNUNG MITVERKAUFT!

## **KFZ-STELLPLÄTZE SOWIE MOTORRADSTELLPLÄTZE:**

KFZ-GARAGENSTELLPLATZ MIT E-STECKDOSE: KP 28.500,00

MOTORRADSTELLPLATZ: KP 8.900,00

**SEHR GERNE SCHICKEN WIR IHNEN WEITERE UNTERLAGEN ZU UND BERATEN SIE AUSFÜHRLICH ÜBER DAS GESAMTE PROJEKT SCHILLERHOF.**

**WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap