

PERFEKTES INVESTMENT - GARTENWOHNUNG IN TOPLAGE



Objektnummer: 2150

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,41 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	80,69 m ²
Keller:	3,19 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	462.400,00 €

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

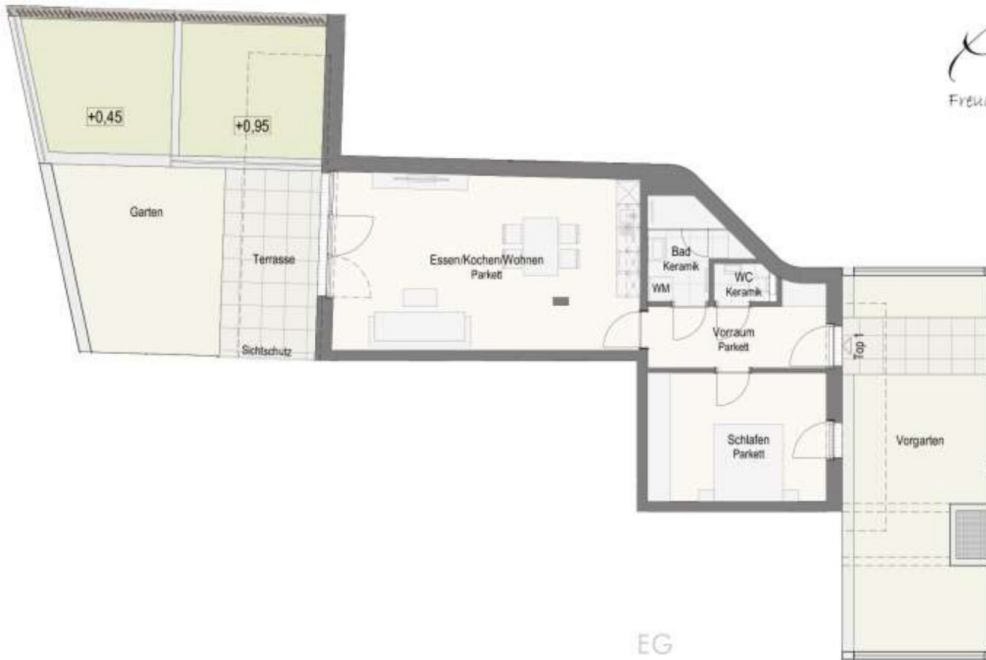
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Top 1 - 2 Zimmer

Flächenaufstellung	(m ²)
Vorraum	8,16
Essen/Kochen/Wohnen	36,24
Schlafen	15,58
Bad	5,00
WC	1,43
Gesamt	66,41
Vorgarten	35,26
Terrasse	11,97
Garten	45,43
Kellerabteil	3,19

Objektbeschreibung

WOHNPROJEKT SCHILLERHOF - PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!

DIESE WOHNUNG IST BEREITS VERMIETET UND EIGNET SICH DAHER OPTIMAL ALS INVESTMENT, DA MAN VON ANFANG AN MIETEINNAHMEN LUKRIERT.

EIGENTUMSWOHNUNG FÜR ANSPRUCHSVOLLE - ERSTBEZUG

DIESE HOCHWERTIG AUSGESTATTETE WOHNUNG BEFINDET SICH IN ZENTRALER MÖDLINGER LAGE. RUHIGE, SÜD-NÖRDLICH AUSGERICHTETE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT 2 GÄRTEN UND EINER TERRASSE IM EG.

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

- VORGARTEN
- VORRAUM
- GROSSE WOHNKÜCHE MIT AUSGANG AUF DIE TERRASSE/GARTEN
- SCHLAFZIMMER
- 1 BAD MIT DUSCHE UND WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- SEPARATES WC MIT HANDWASCHBECKEN
- ÜBERDACHTE TERRASSE MIT 14,06 m² + GARTEN MIT 87,63 m² - AUSRICHTUNG IN DEN INNENHOF

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 FÜR E-BIKES

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

OPTIMALE PÄRCHENWOHNUNG MIT GROSSZÜGIGEM WOHNBEREICH UND 2 AUSSENFLÄCHEN!

KFZ-GARAGENSTELLPLATZ UND MOTORRADSTELLPLÄTZE SIND EBENFALLS VORHANDEN

JEDER KFZ-STELLPLATZ IST MIT EINER EIGENEN E-STECKDOSE AUSGESTATTET

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!

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