

**Singles oder Paare - Entzückende helle Wohnung mit
Balkon! Fernblick zu HTL - 3 Minuten zu Annininger und
Eichkogel**



Wohnzimmer_1

Objektnummer: 7939/2300159968

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1958
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,20 m ²
Nutzfläche:	62,20 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	38,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,92
Kaufpreis:	190.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Wisner

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410025









Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



immo company HAAS & URBAN
IMMOBILIEN
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Mödling, einer charmanten Stadt nahe Wien mit einer reichen Geschichte und einer wunderschönen Landschaft.

Die Wohnung befindet sich in einem **ruhigen und gepflegten Wohnhaus in grüner Lage** in einer **gehobenen, von Einfamilienhäusern geprägten Gegend von Mödling**.

Mit einer **Fläche von 62,2m²** bietet sie ausreichend Platz für Singles und Paare.

Der **Kaufpreis von 190.000,00 €** macht diese Immobilie zu einem **erschwinglichen Investment** in Ihre Zukunft.

Hier bieten wir Ihnen eine schön **sanierte und lichtdurchflutete Wohnung** zum Kauf an, die alles bietet, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben brauchen.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der **hellen und freundlichen Atmosphäre** begeistert sein. Die Laminatböden und die eingebauten, weißen Regale aus Tischlerhand verleihen der Wohnung ein **modernes und ansprechendes Erscheinungsbild**.

Die Wohnung verfügt über **zwei gemütliche Zimmer**, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ein **Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon** und ein **großes Schlafzimmer mit tollem Fernblick**.

Die **Wohnküche** mit integrierter Kochnische bietet ausreichend Platz zum gemeinsamen Kochen und Zusammensitzen.

Der **Westbalkon** lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet einen schönen Ausblick auf die umliegende Landschaft. Genießen Sie hier bis zum Abend die warmen Sonnenstrahlen und die frische Luft.

Das **Badezimmer wurde erst kürzlich saniert**, Dusche, Waschbecken, das WC und die Fliesen an Wand und Boden sind **ganz neu und unbenutzt**.

Folgende Räume bietet Ihnen diese gut geschnittene Wohnung:

Vorzimmer

Bad / WC

Wohnküche mit Kochnische

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Balkon

Die Wohnung wird **mit Gas beheizt** und verfügt über eine effiziente Zentralheizung, die für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten sorgt.

Die **solide Ziegelbauweise, die modernen, 3-fach verglasten Fenster und die Wärmeschutzfassade** des Hauses garantieren eine gute Isolierung und somit niedrige Heizkosten.

Das **gesamte Wohnhaus wurde vor 5 Jahren (2019) generalsaniert** und befindet sich in einem guten Zustand.

Die Wohnung befindet sich **im 2. Stock** ohne Lift - leider wurde bei der Sanierung kein Lift eingebaut.

Die Betriebskosten betragen aktuell aufgrund eines Darlehens der Eigentümergemeinschaft EUR 500,- , mit Begleichung des die gegenständliche Wohnung betreffenden Anteils von EUR 25.000,- reduzieren sich jedoch die Betriebskosten auf EUR 260,-.

Doch Sie müssen diese Wohnung nicht bewohnen, um sie zu lieben !

Die Wohnung eignet sich natürlich auch **bestens als Anlageobjekt**, deren viele Vorzüge eine Vermietung mit ansprechender, wertgesicherter Rendite ermöglichen.

Gerne unterstützen wir Sie im Anschluss an den Ankauf der Wohnung bei der **optimalen Vermietung Ihrer Wohnung**.

LAGE:

Die Lage der Wohnung ist ein weiterer Pluspunkt. Sie profitieren von einer **ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus- und Bahnhof in unmittelbarer Nähe**. Auch die **Anbindung an die Autobahn** ist schnell und einfach erreichbar.

Somit sind Sie bestens vernetzt und können die umliegenden Städte und Gemeinden problemlos erreichen.

Der **in direkter Fußnähe** gelegene **Naturpark Föhrenberge**, der **Eichkogel** und die **Burgruine Mödling** bieten viele Möglichkeiten zum **Spaziergehen, Wandern, Radfahren, Laufen....**

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. **Einkaufsmöglichkeiten** wie Supermärkte, Bäckereien und ein modernes Einkaufszentrum sind bequem **zu Fuß erreichbar**.

Auch **Ärzte** und eine **Apotheke** befinden sich **in unmittelbarer Nähe** und machen diese Wohnung besonders attraktiv.

Für eine persönliche Besichtigung stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Und natürlich unterstützen wir Sie auf Wunsch auch mit einer **unverbindlichen Finanzierungsberatung**.

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <4.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap