

**Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit verbauter Loggia in  
Mödling – Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 310223**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Badstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,68 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	71,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 54,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,87
Kaufpreis:	255.000,00 €
Betriebskosten:	140,00 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

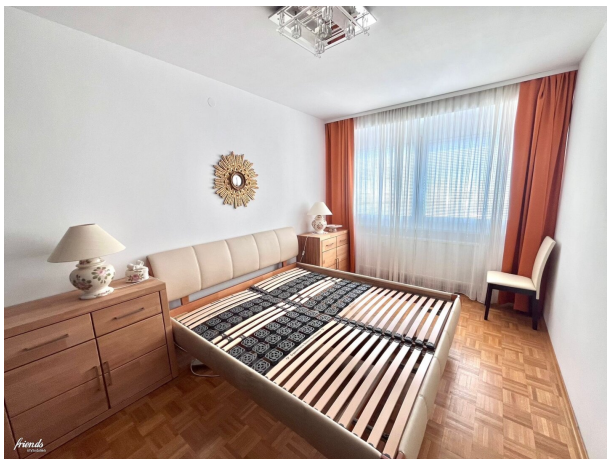


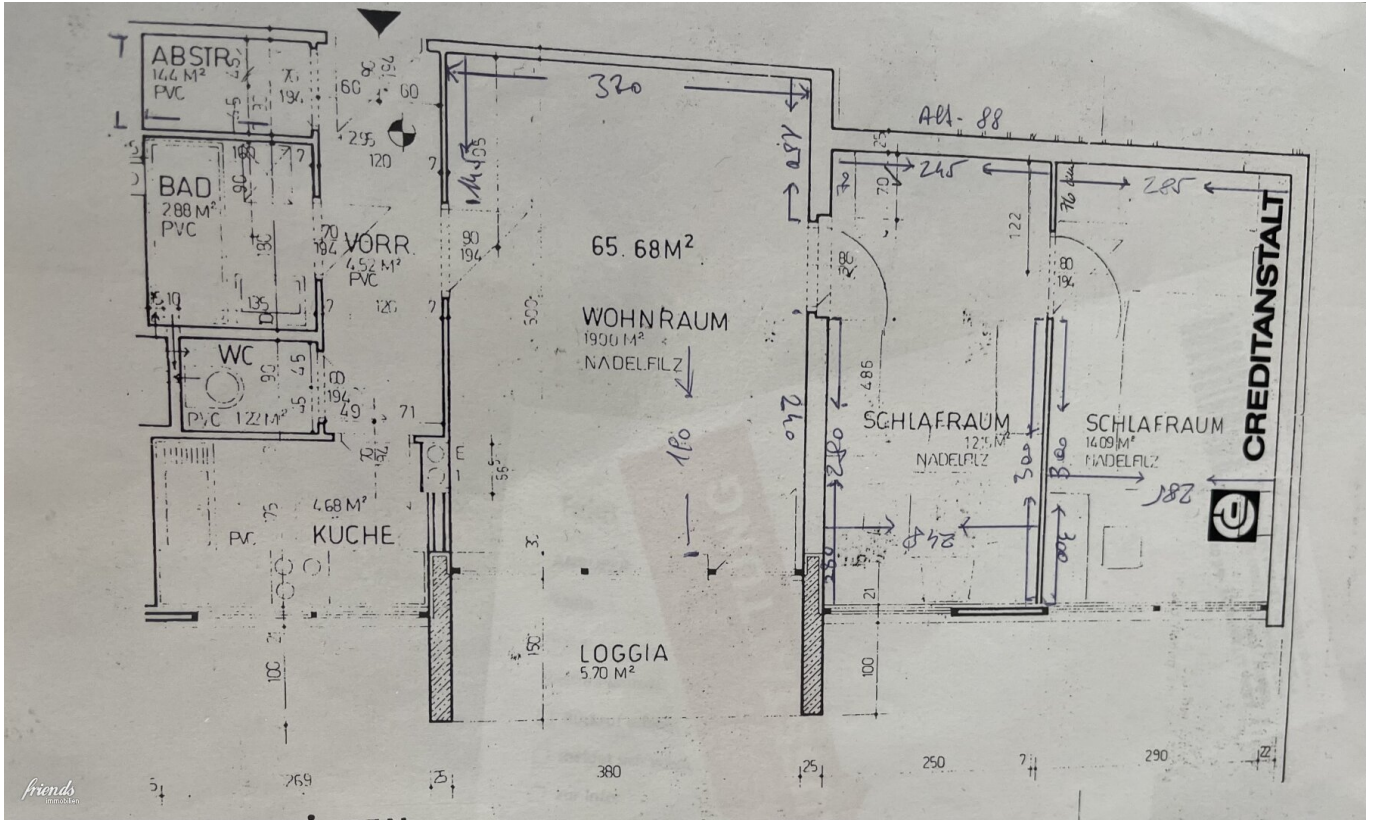
**Kerstin Schratt**











## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der charmanten Stadt Mödling, wo urbanes Leben und naturnahe Erholung harmonisch miteinander verschmelzen! Diese gepflegte Etagenwohnung in der 1. Etage bietet Ihnen auf 65,68 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt.

Mit einem Kaufpreis von nur 255.000,00 € haben Sie die Möglichkeit, in ein modernes und komfortables Zuhause zu investieren, das ideal für Singles, Paare oder kleine Familien ist. Die Wohnung verfügt über drei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen Raum für individuelle Gestaltung und persönliche Entfaltung bieten. Ob Sie ein gemütliches Wohnzimmer, ein stilvolles Schlafzimmer oder ein inspirierendes Arbeitszimmer einrichten möchten – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: Fliesen sorgen für ein modernes Ambiente, während die Einbauküche bereits auf Sie wartet und nur darauf brennt, von Ihnen in Betrieb genommen zu werden. Die Dusche ist funktional und bietet Ihnen eine erfrischende Auszeit nach einem langen Tag. Dank der Fernwärme sind Sie zudem in der kalten Jahreszeit bestens versorgt, und die hochwertigen Kunststofffenster mit Doppelverglasung gewährleisten eine optimale Energieeffizienz sowie eine ruhige Wohnatmosphäre.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte und Bäckereien – hier ist alles bequem zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend, denn der Bahnhof ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, sodass Sie die Vorzüge der Stadt Wien in nur wenigen Minuten genießen können.

Nutzen Sie die Chance und machen Sie diese attraktive Wohnung in Mödling zu Ihrem neuen Zuhause! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einmaligen Immobilie begeistern. Ihr neues Leben in Mödling wartet auf Sie!

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter [+4369917260427](tel:+4369917260427) oder [alexander.schulze@investnest.at](mailto:alexander.schulze@investnest.at).“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)

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.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <4.250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap