

## **Exklusive 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Mödling**



**Objektnummer: 199396936**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,13 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,71
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	211,25 €
<b>USt.:</b>	21,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

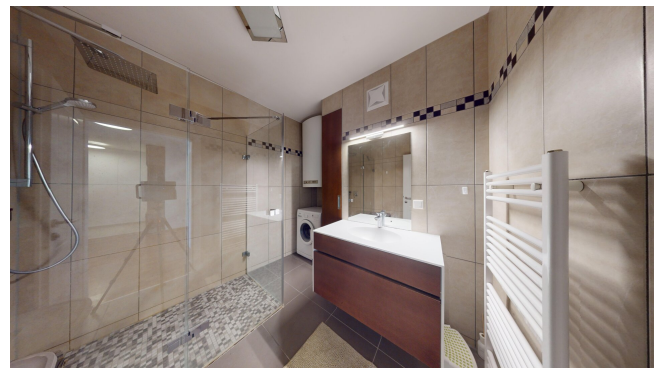
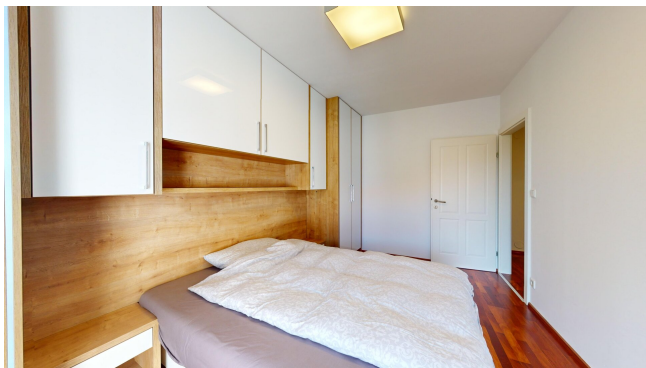


**Ing. Dominic Lorenz**

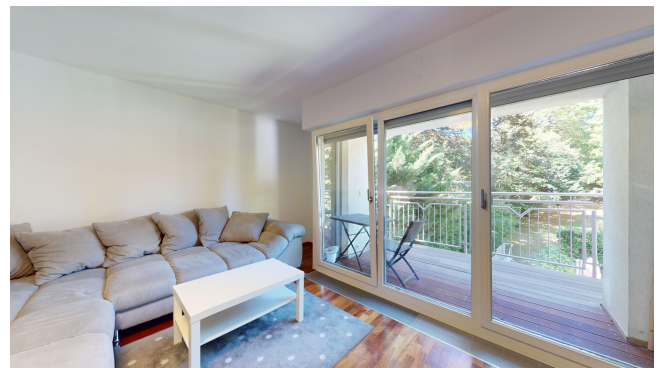
Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gattringer-Straße 43

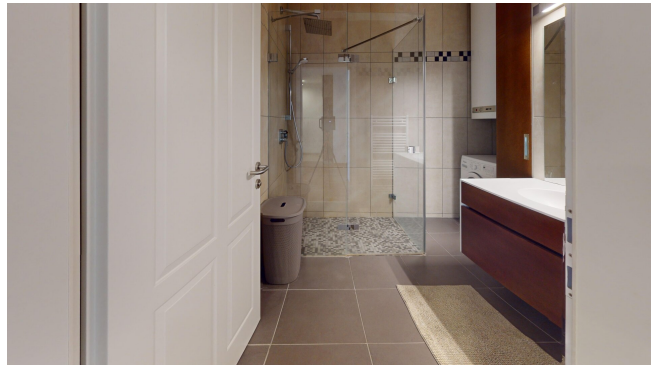




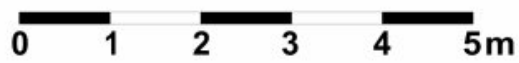












## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine exklusive 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Mödling!**

Das moderne Wohnhaus mit insgesamt **nur 4 Wohneinheiten** wurde im **Jahr 2005** errichtet und besticht durch die zentrale und dennoch ruhige, von der Straße abgewandte, Ausrichtung sowie einem idyllischen Gemeinschaftsgarten mit Altbaumbestand.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoß ohne Lift** und weist eine **Wohnfläche von ca. 83,84 m<sup>2</sup>** sowie einem geräumigen, **westseitigen Balkon mit ca. 6,20 m<sup>2</sup>** auf, welche zum gemütlichen Beisammensitzen einlädt. Im Inneren wurde die Wohnung bis ins kleinste Detail mit ausschließlich **hochwertigen Materialien** ausgestattet. Angefangen von **hochwertigem Parkett** auf den Böden der Wohnräume sowie **hochwertigen Fliesen** in den Sanitärräumen bis hin zu einer **modernen Tischlerküche** und weiteren hochwertigen **Tischlerverbauten im Badezimmer und den beiden Schlafzimmern**. Das **Badezimmer** wurde **schön verflies**t, mit einem Waschtisch, einem Handtuchheizkörper, einer großen, **bodenebenen Dusche** sowie einem **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet und lädt zum Wohlfühlen ein.

Die **Fenster der Wohnung** wurden allesamt mit **außenliegenden, elektrischen Rolläden** ausgestattet.

**Die Highlights dieser Wohnung im Überblick:**

- **kleine Wohnhausanlage mit nur 4 Wohneinheiten**
- **aussenliegende, elektrische Rollläden**
- **Fußbodenheizung für eine angenehme Temperierung (Gaszentralheizung)**
- **Tischler-Einbauküche**
- **Badezimmer mit Tischlerverbau und bodenebener Dusche**
- **Tischlerverbau/Betten in den Zimmern**

**Die Räumlichkeiten gliedern sich wie folgt:**

- **Vorraum**
- **Zimmer 1**
- **Zimmer 2**
- **WC**
- **Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss**
- **Wohnküche mit Zugang zum westseitigen Balkon**

**VIRTUELLER RUNDGANG:**

<https://my.matterport.com/show/?m=PgTFYCjEqKC>

(Link bitte kopieren und in Ihren Browser einfügen)

Ein **Kellerabteil mit ca. 2,13 m<sup>2</sup>** sowie ein **optional erwerbbarer PKW-Stellplatz (Kaufpreis: € 25.000,-)** in der hauseigenen Garage runden dieses Angebot ab und machen diese Wohnung zu Ihrem perfekten neuen Zuhause.

**"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"**

Für weitere Details stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter [01 997 72 90](tel:019977290) zur Verfügung.

Ihr Team von Real Construct Immobilien!

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

### **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 <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap