

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Mödling



Objektnummer: 199396936

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

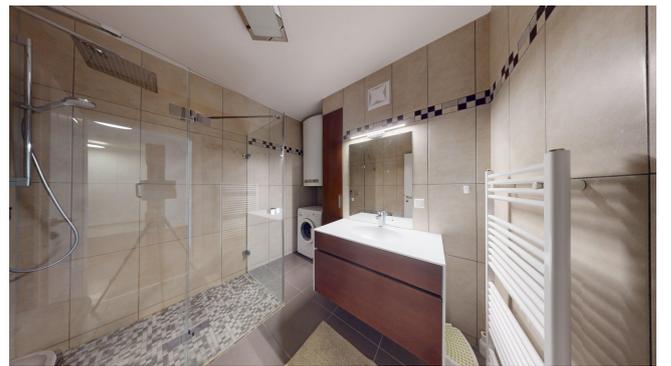
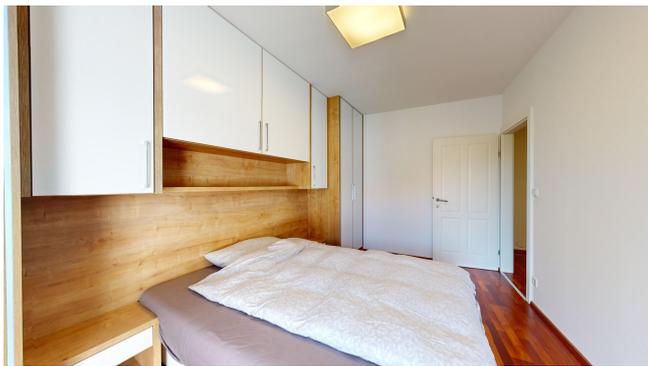


Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43



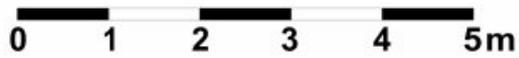












Objektbeschreibung

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 m²** sowie einem geräumigen, **westseitigen Balkon mit ca. 6,20 m²** 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 m²** 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