

**!!! Reserviert !!! 2 Zimmer Garten Wohnung inkl.  
PKW-Stellplatz in Mödling**



**Objektnummer: 8359/189**

**Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,24
<b>Kaufpreis:</b>	243.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,64 €
<b>USt.:</b>	13,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



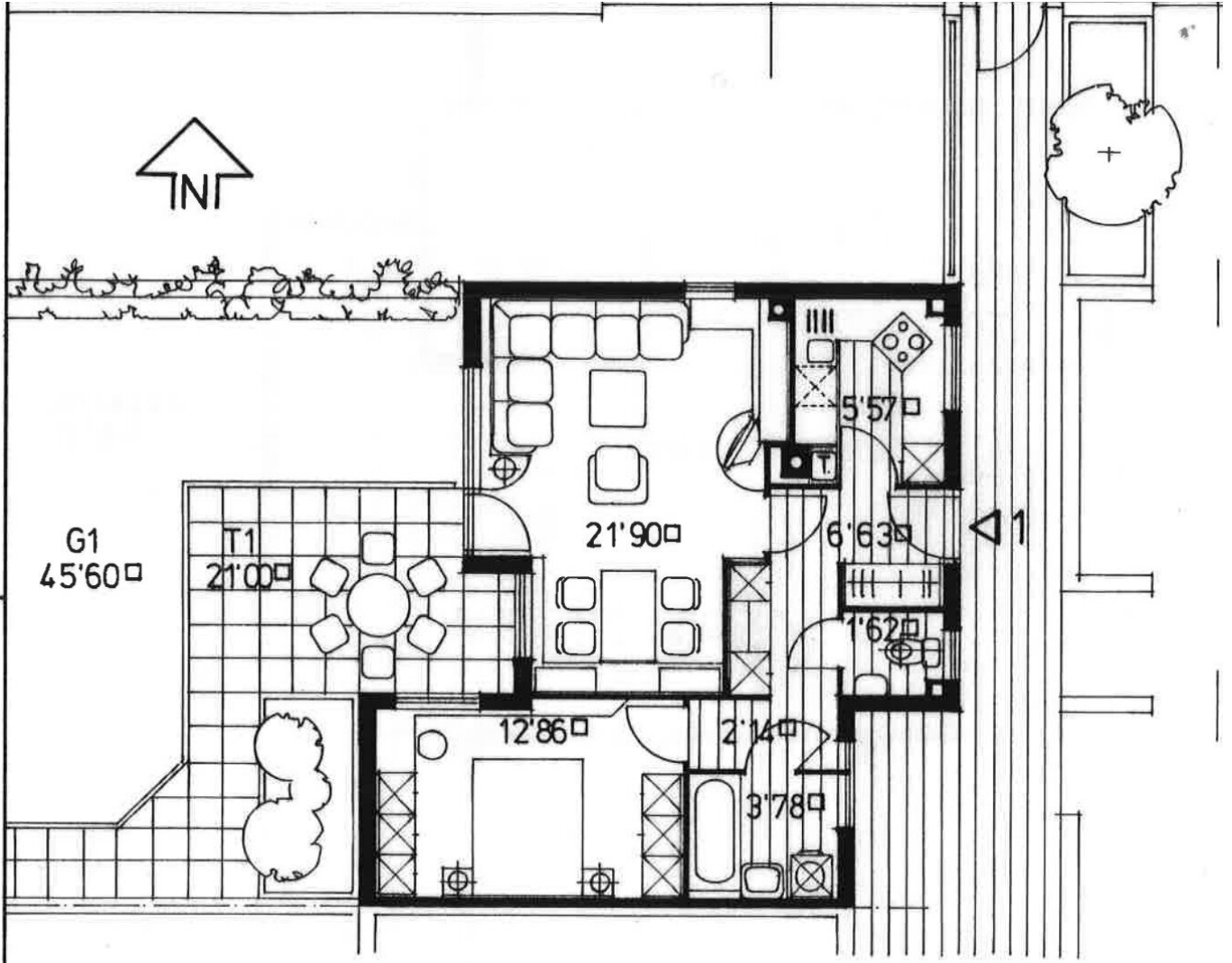
**Dominik Heil**

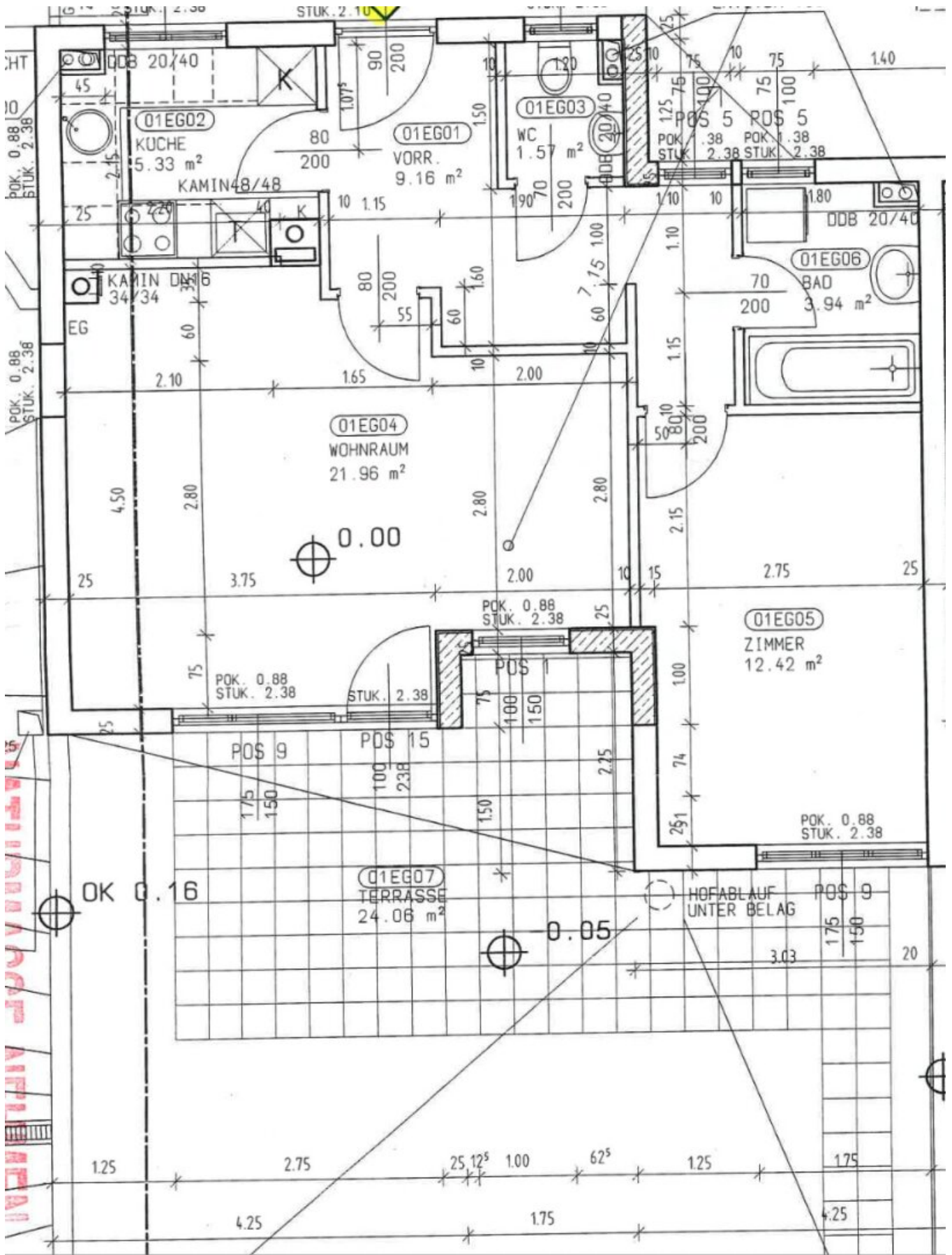
HAPPYIMMO GmbH











# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Mödling! Diese exquisite 2-Zimmer-Gartenwohnung bietet nicht nur eine grandiose Raumaufteilung, sondern auch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Wohnung befindet sich in einer gut gelegenen sowie gepflegten Wohnanlage und bietet eine hohe Lebensqualität zum fairen Preis.

## Wohnungsausstattung:

- **Wohnfläche:** ca. 55 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2
- **Badezimmer:** 1 Badezimmer mit Badewanne
- **Küche:** Voll ausgestattete Einbauküche mit E-Geräten
- **Garten:** Eigener Gartenbereich mit Terrasse, ideal für entspannte Stunden im Freien
- **Bodenbelag:** Parkett in Wohn- und Schlafzimmer, Fliesen in Küche und Bad

## Besondere Merkmale:

- PKW-Stellplatz mit barrierefreiem Zugang zur Wohnung
- besonders ruhige Umgebung, unweit von Rad und Spazierwegen



- **Eigener Garten:** Der liebevoll gestaltete Garten lädt zum Verweilen ein und bietet einen privaten Rückzugsort im Grünen.
- **Verkehrsanbindung:** Die Wohnung ist optimal an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen, mit Bus- und Bahnhaltestellen in unmittelbarer Nähe. Die Autobahn ist ebenfalls schnell erreichbar.
- **Energieeffiziente Bauweise:** Die Wohnung zeichnet sich durch eine moderne und energieeffiziente Bauweise aus, die niedrige Betriebskosten garantiert.

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 <1.000m  
 Klinik <2.000m  
 Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Höhere Schule <2.000m  
 Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
 Geldautomat <1.000m  
 Post <1.000m  
 Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap