

**Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, großem Kellerabteil und Pkw-Abstellplatz in Mödling**



**Objektnummer: 310378**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	19,72 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,05
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	197,36 €
<b>USt.:</b>	22,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



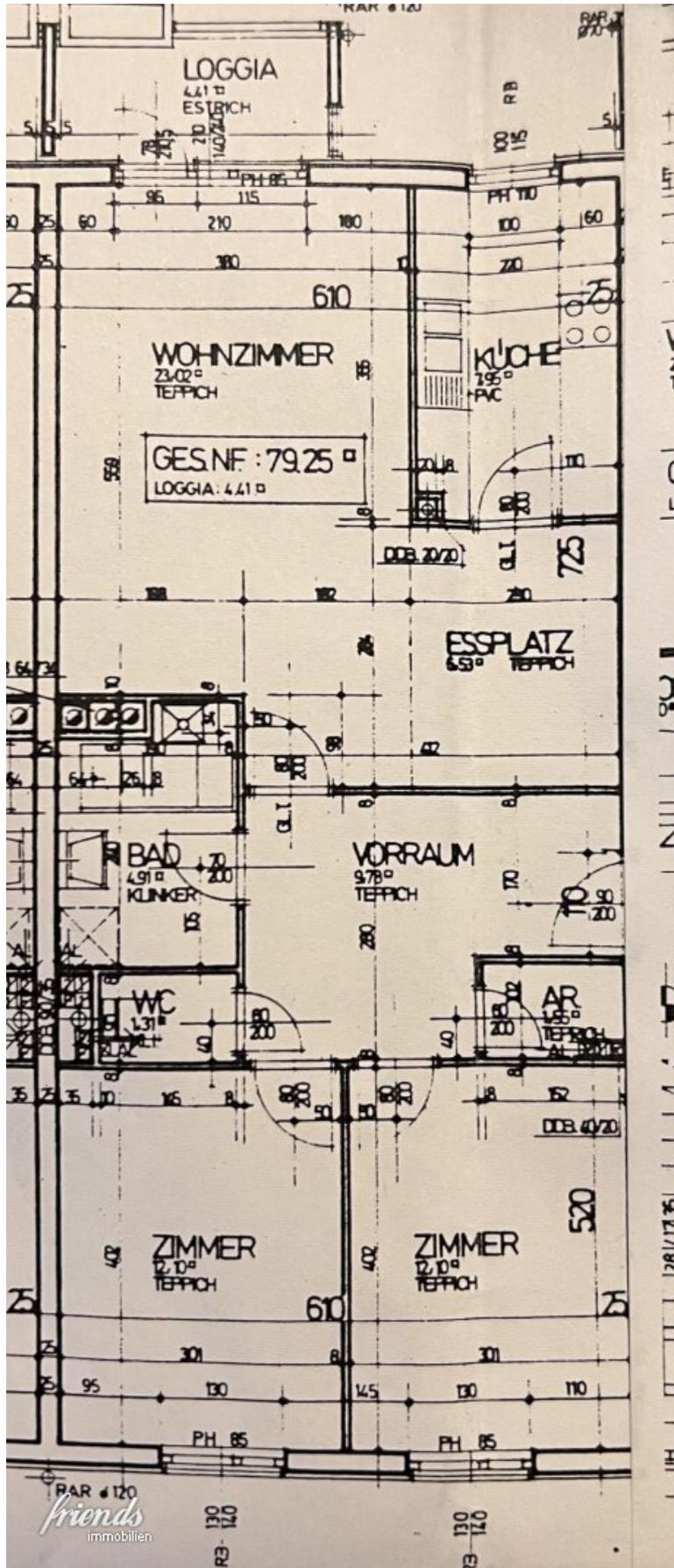
**Florian Stift**

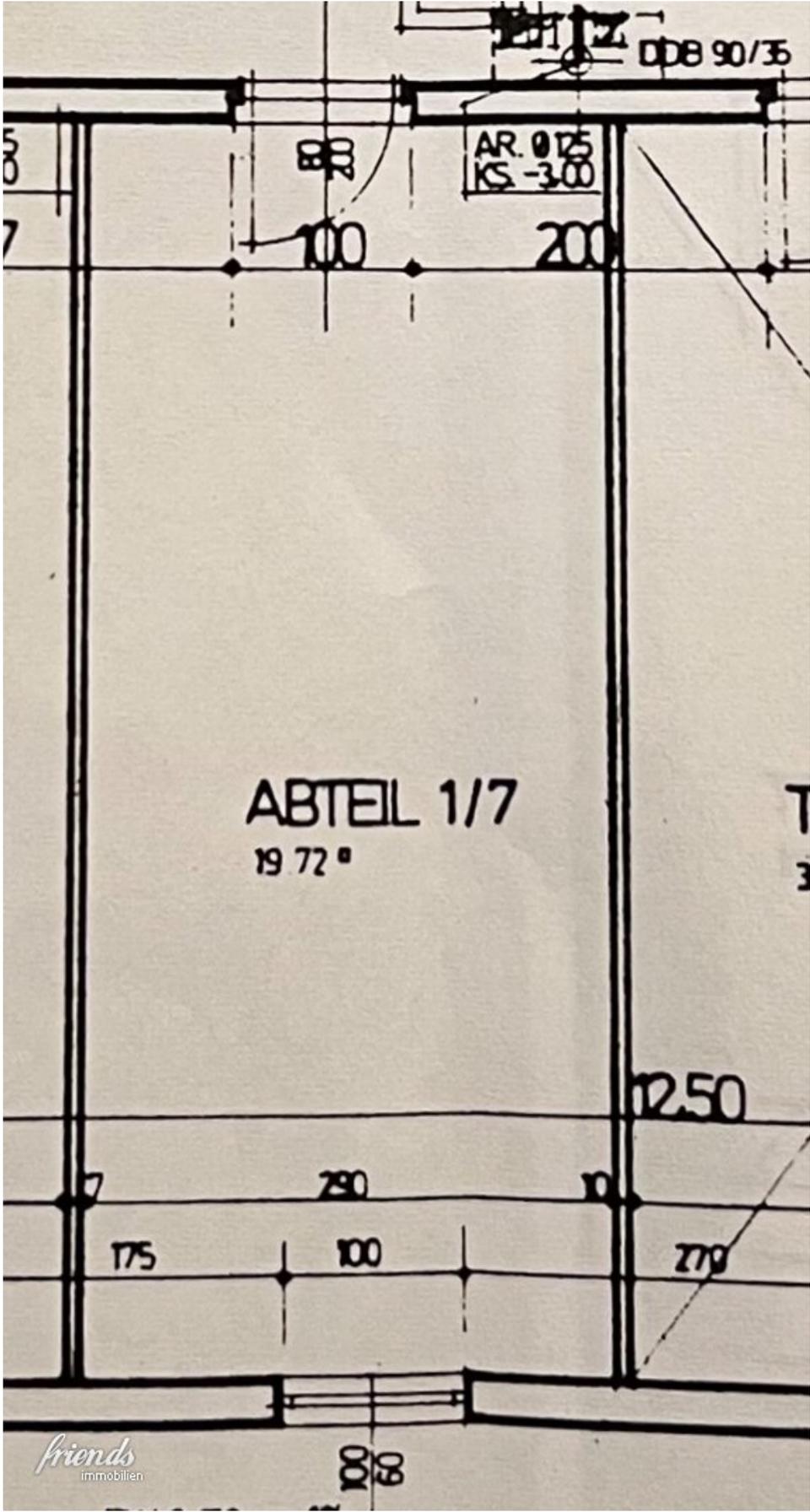
Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien











## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene **3-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von **ca.79,25 m<sup>2</sup>** befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) eines Mehrparteienhauses, das im Jahr 2013 umfassend saniert wurde.

Die Wohnung liegt nur einen kurzen Spaziergang von der HTL Mödling entfernt und bietet sowohl großzügigen Wohnkomfort als auch eine ausgezeichnete Lage.

### Ausstattung:

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiger **Vorraum**, der Ihnen Zugang zu fast allen Räumen bietet. Das helle **Wohnzimmer** mit integriertem **Essbereich** lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein und verfügt über einen direkten Zugang zur **Küche**, sowie zur **Loggia**, wo Sie den Tag in Ruhe ausklingen lassen können.

Das **Schlafzimmer** bietet Ihnen einen wunderbaren Weitblick bis zur St. Othmar Kirche, während ein weiteres **Zimmer** flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein praktischer **Abstellraum** innerhalb der Wohnung.

Das **Badezimmer** ist mit einer **Badewanne** ausgestattet und bietet einen **Waschmaschinenanschluss**, während das **WC** separat angeordnet ist. Alle Fenster sind mit **Außenjalousien** versehen, die für optimalen Sonnen- und Sichtschutz sorgen.

Zur Wohnung gehört ein äußerst großzügiges **Kellerabteil** mit einer Fläche von **ca.19,72 m<sup>2</sup>**, das Ihnen reichlich Stauraum bietet. Zudem steht Ihnen ein eigener **Pkw-Abstellplatz** zur Verfügung, der Ihnen stressfreies Parken ermöglicht.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage in der Nähe der HTL Mödling. Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Geschäfte sowie Freizeitmöglichkeiten sind schnell erreichbar.

Die Anbindung an die Autobahn und das Stadtzentrum von Mödling macht diese Wohnung besonders attraktiv.

### Besonderheiten:

- Großzügiger Vorraum mit Zugang zu fast sämtlichen Räumen

- Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer mit traumhaftem Weitblick
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss und Badewanne
- Separates WC
- Abstellraum
- großes Kellerabteil mit ca.19,72 m<sup>2</sup>
- Außenjalousien an allen Fenstern
- eigener Pkw-Abstellplatz
- 2013 saniertes Gebäude
- Wohnfläche: ca.79,25 m<sup>2</sup>

Mit ihrer **großzügigen Raumaufteilung** und der optimalen Lage bietet diese Wohnung in Mödling ein **ideales Zuhause**.

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen.

Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap