

Vierzimmerwohnung mit barrierefreiem Zugang - Loggia -Stauraumwunder- Top Schnitt



Objektnummer: 15111

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2340 Mödling |
| Baujahr: | 1970 |
| Zustand: | Teil_vollrenoviert |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 128,50 m ² |
| Zimmer: | 4,50 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 12,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 86,00 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 399.000,00 € |
| Betriebskosten: | 242,20 € |
| Heizkosten: | 132,94 € |
| USt.: | 50,81 € |
| Infos zu Preis: | |

BK enthalten bereits Heizkosten und BK für die Garage sowie die Instandhaltungsrücklage.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Schoiswohl

Alexander Ringsmut
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43664 3455667
H +43664 3455667

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur

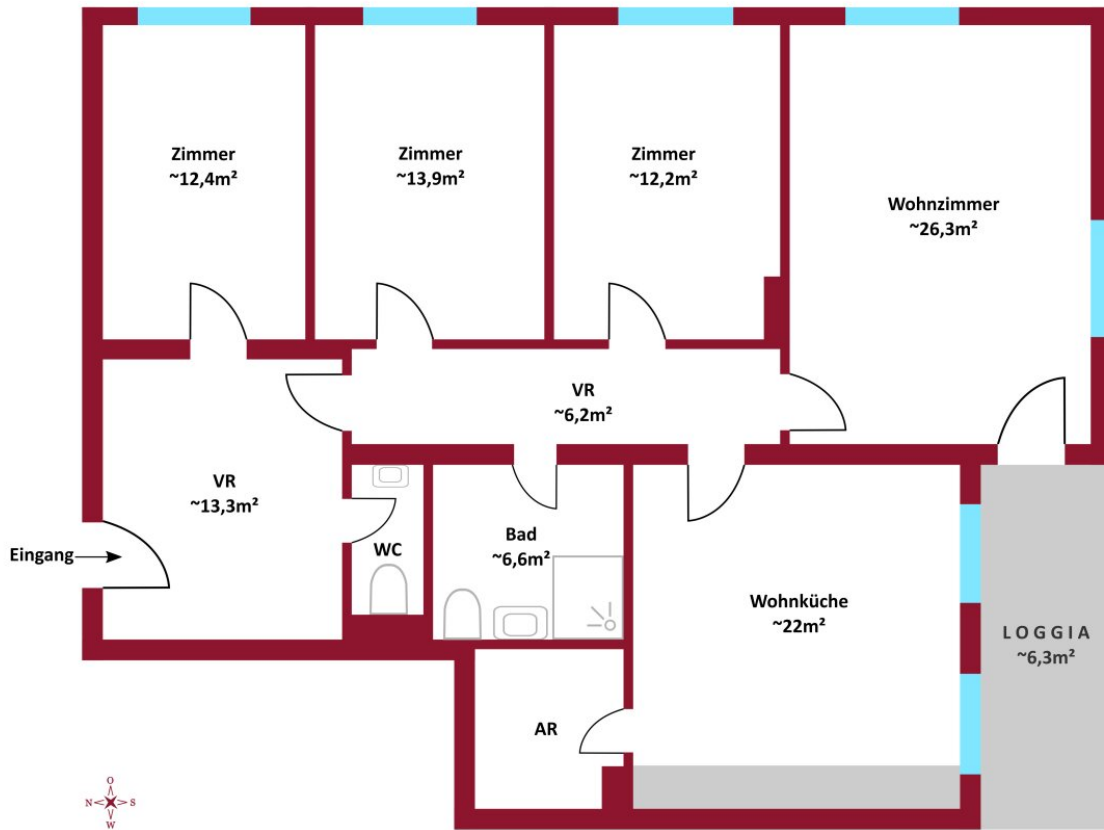












Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene Eigentumswohnung mit vier Zimmern plus einer Wohnküche bietet einer Familie ausreichend Wohn-, Arbeits- und Stauraum.

Die helle und sehr freundliche Wohnung befindet sich im dritten (=obersten) Liftstock. Vom geräumigen Vorzimmer aus erreichen Sie drei Räume mit je ca. 12,5 -13,5 m², das Wohnzimmer mit 25 m², ein Badezimmer mit Dusche (6,6 m²) sowie ein separates WC und auch einen Abstellraum, der sich hinter einem großen Einbaukasten verbirgt. Von der Wohnküche aus gelangen Sie auf die südlich ausgerichtete, uneinsehbare Loggia, von der aus Sie einen herrlichen Fernblick zum Eichkogel und Anninger genießen.

Hinter der Küche befindet sich ein weiterer Abstellraum.

Die Schlafzimmer sind nach Osten, die Wohnküche und die Loggia sind nach Süden ausgerichtet.

Die zur Wohnung gehörende Garage befindet sich neben dem Hauseingang, Sie erreichen diesen und einen weiteren Eingang auf der gegenüberliegenden Seite völlig barrierefrei. Der "Keller" raum mit ca. 12 m² Fläche ist trocken verfügt über Tageslicht und ebenfalls zu erreichen, ohne Stiegen steigen zu müssen.

Die Wohnung wurde kürzlich renoviert und mit einem neuen Bad mit großer Dusche und Doppelwaschbecken, einem neuen WC mit Waschbecken und Ahornböden ausgestattet.

Im Badezimmer befindet sich auch der Waschmaschinenanschluss.

Bei dem Gebäude wurde bereits eine thermische Sanierung durchgeführt. Die oberste Geschoßdecke wurde gedämmt und die Fenster wurden 2015 erneuert (dreifach verglast). Alle Fenster sind mit Rolläden ausgestattet - jene in der Küche mit einer Innenjalousie. Auch eine Sicherheitstüre wurde eingebaut.

Anschlüsse für Internet und Kabelsignal sind selbstverständlich in der Wohnung vorhanden.

Mödling am südlichen Stadtrand von Wien ist eine bekannte Schulstadt mit einer wunderschönen Altstadt am Rande des Wienerwaldes, der an dieser Stelle in sanfte Weinberge und liebliche Laubwälder übergeht. Hier lassen sich viele Familien nieder, da die zahlreichen weiterführenden Schulen und die gute Erreichbarkeit der Universitäten ebenso angenehm sind wie die Nähe des Landeskrankenhauses und vieler Ärzte, die Dichte an guter Gastronomie wie die Nähe zur SCS und der wunderschönen Fußgängerzone mit Boutiquen und Cafés. Durch die ausgezeichnete Lage des Hauses können Sie direkt in der Umgebung der Liegenschaft, die nahe gelegenen Spazier- und Wanderwege, Mountainbike- und Laufstrecken nützen. Den Mödlinger Stadtkern erreichen Sie in 3 Fahrminuten. Über die

Weinstraße sind Gumpoldskirchen und Baden sehr schnell erreicht. Aber auch die Südautobahn und die Wiener Außenringautobahn sind nur 8 bzw. 12 Fahrminuten entfernt.

Durch die Barrierefreiheit ist die Wohnung auch für Senioren geeignet, die viel Stauraum benötigen.

Die öffentliche Verbindung aus Mödling nach Wien ist ebenfalls ausgezeichnet und macht eine angenehme Anfahrt in die Wiener Innenstadt möglich.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Gerne zeige ich Ihnen dieses Objekt persönlich und stehe sehr gerne für Ihre Fragen zur Verfügung.

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Wolfgang Schoiswohl

wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at

Mobile: [+43 664 345 56 67](tel:+436643455667)

<http://www.ringsmuth.at/>

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit der Abgeberin/dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap