

Urbaner Rückzugsort: 3 Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objektnummer: 960/69494
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1998
Nutzfläche:	76,78 m ²
Balkone:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 69,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	215,86 €
Heizkosten:	46,44 €
USt.:	28,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335
H +43 664 8347649

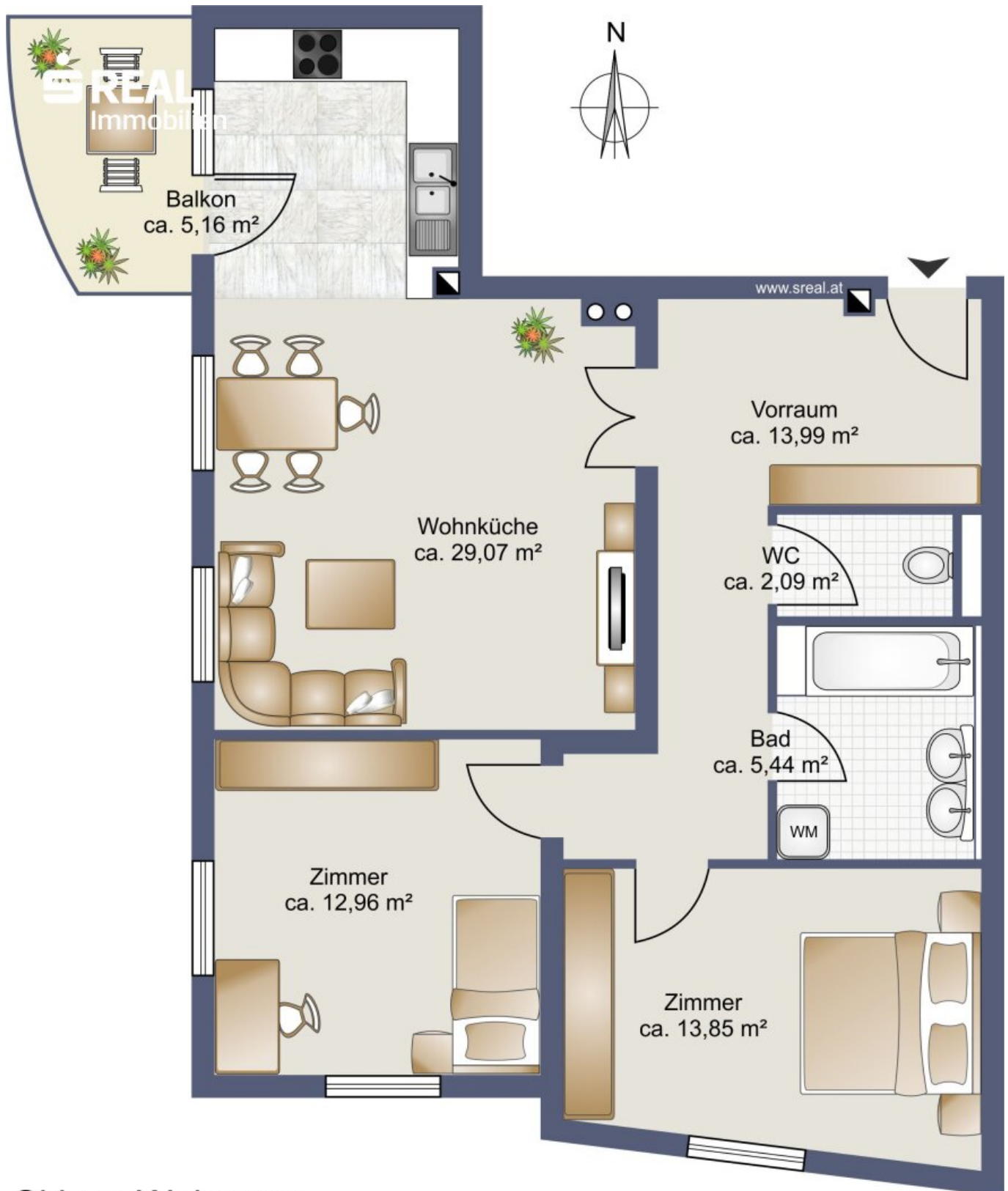




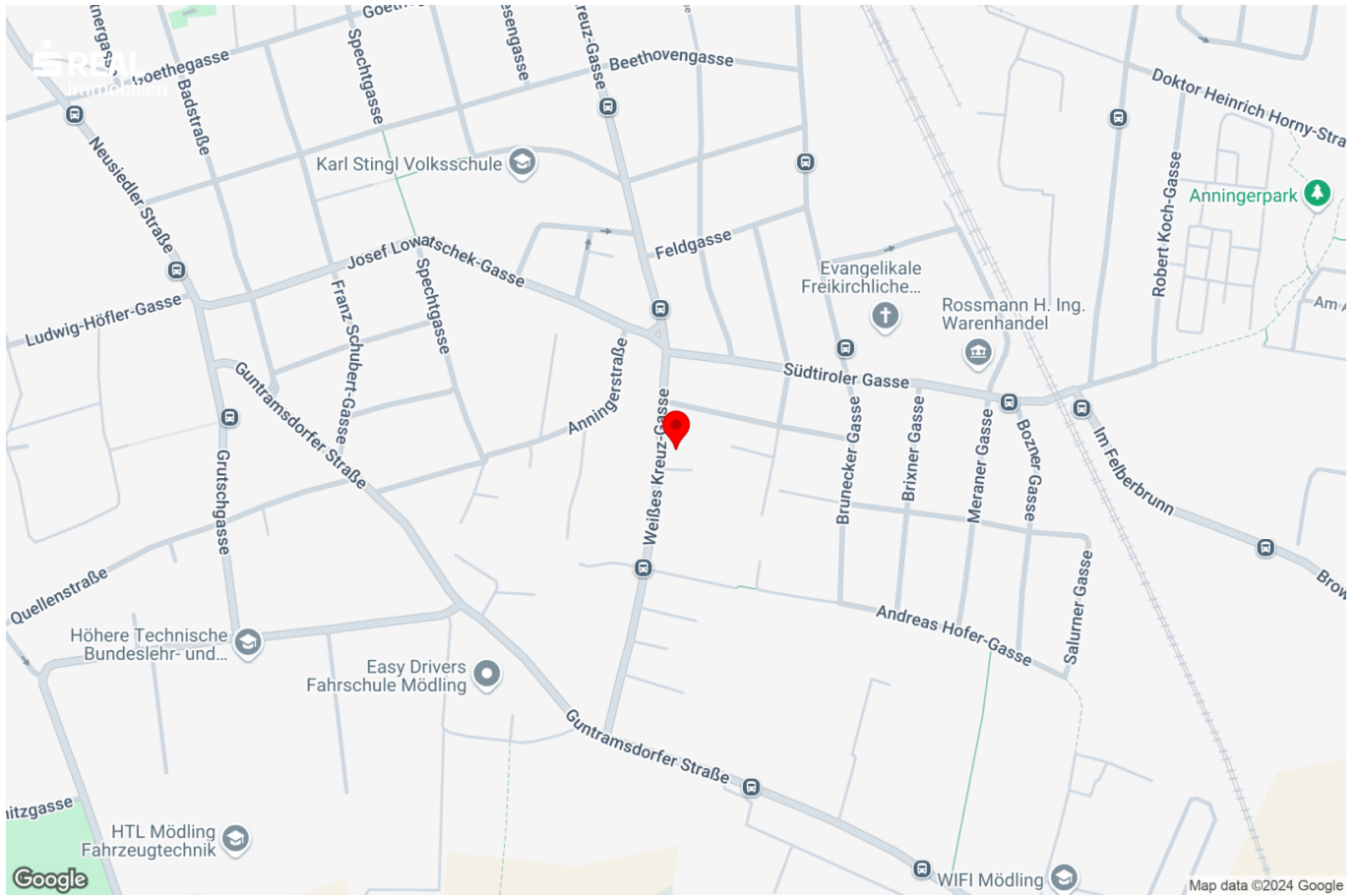








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Anleger & Eigennutzer - 3 Zimmer - Klimaanlage - neue Küche - Balkon - Tiefgaragenstellplatz - Kellerabteil

Diese charmante Eigentumswohnung mit ca. **77 m²** Nutzfläche befindet sich im **1. Stock** eines im Jahr **1998** erbauten Wohnhauses, das ohne Lift auskommt. Die Wohnung ist dank laufender Instandhaltungsmaßnahmen gut erhalten, sie benötigt jedoch noch eine **Oberflächenrenovierung**, um wieder in neuem Glanz zu erstrahlen.

Raumaufteilung:

- großzügiger Eingangsbereich
- Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken
- neue Lutz-Einbauküche inkl. sämtlicher Geräte
- Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf den ca. 5 m² großen Balkon
- 2 Zimmer, die sich optimal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro eignen

Der Fußboden ist in den Nassbereichen mit **Fliesen** und in den weiteren Räumlichkeiten mit **Parkettboden** und modernem **Laminatboden** ausgestattet.

Das **Highlight** der Wohnung ist die **großzügige Raumaufteilung**, die moderne, voll ausgestattete Küche sowie der einladende Balkon. Beheizt wird die Wohnung mittels einer **Gas-Zentralheizung**.

Die bevorzugte **Süd-West-Ausrichtung** der Wohnung sorgt für eine angenehme Atmosphäre, unterstützt durch eine **Klimaanlage**.

Ein **Tiefgaragenstellplatz** sowie ein **zugehöriger Kellerabteil** ergänzt dieses Angebot optimal.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3095008?accessKey=6733>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in der begehrten Lage von Mödling in einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und diverse Freizeiteinrichtungen. Der Bahnhof Mödling ist nur ca. 900 Meter entfernt und in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Wien. Die Umgebung ist geprägt von Grünflächen, die zu Spaziergängen und Erholung einladen. Durch die zentrale Lage sind sowohl das Stadtzentrum (ca. 800 Meter entfernt) als auch Naturgebiete wie der Wienerwald leicht zugänglich. Supermärkte wie Billa und Spar befinden sich in einem Umkreis von 500 bis 700 Metern.

Résumé: Die Lage kombiniert Ruhe mit einer hervorragenden Anbindung und Nahversorgung.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter 0664 834 7649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.