

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten in zentraler Lage von Mödling | Z?LLMANN IMMOBILIEN



**Objektnummer: 22478**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	66,77 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	238.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"  
Stuhlforgasse 8  
1230 Wien









## Objektbeschreibung

In der charmanten Stadt Mödling, südlich von Wien, erwartet Sie eine gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit eigener Terrasse und kleinem Garten – ideal für alle, die eine zentrale Lage mit privatem Rückzugsort verbinden möchten.

Die Wohnung liegt in einer hervorragenden Lage, sodass Sie alle wichtigen Einrichtungen bequem zu Fuß erreichen können. Gleichzeitig bietet der private Garten einen ruhigen Ort, um sich zu entspannen, die Sonne zu genießen oder kleine Gartenprojekte umzusetzen.

Über einen separaten Eingang gelangen Sie in die Wohnung, die sich durch eine gut durchdachte Raumaufteilung auszeichnet:

Ein einladender Vorraum führt in den offenen Wohn- und Küchenbereich. Das moderne Badezimmer ist mit Dusche und Toilette ausgestattet. Ein zusätzlicher Raum eignet sich hervorragend als Arbeitsbereich für das Homeoffice. Das Schlafzimmer liegt ruhig und bietet angenehme Rückzugsmöglichkeiten.

Die Küche ist praktisch gestaltet und bietet ausreichend Stauraum. Hier können Sie Ihre Kochideen verwirklichen und Ihre Gäste bewirten.

Die Terrasse, die direkt an den kleinen Garten grenzt, lädt zum Verweilen im Freien ein und ist ideal, um nach einem langen Tag die Abendstunden im Grünen zu genießen.

Zusätzlich steht Ihnen ein Kellerabteil zur Verfügung, das für zusätzlichen Stauraum sorgt.

Beheizt wird die Wohnung durch eine Gas-Kombitherme, die auch für die Warmwasserversorgung zuständig ist.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

### **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 <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap