

**Top-Ruhelage! Eigentumswohnung mit 100 m2 Terrasse  
und Schwimmbiotop! 2,8 km zum Bahnhof Mödling!**



**Objektnummer: 5316**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1837
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,05 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	161,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,22 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,35 €
<b>Heizkosten:</b>	91,00 €
<b>USt.:</b>	34,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



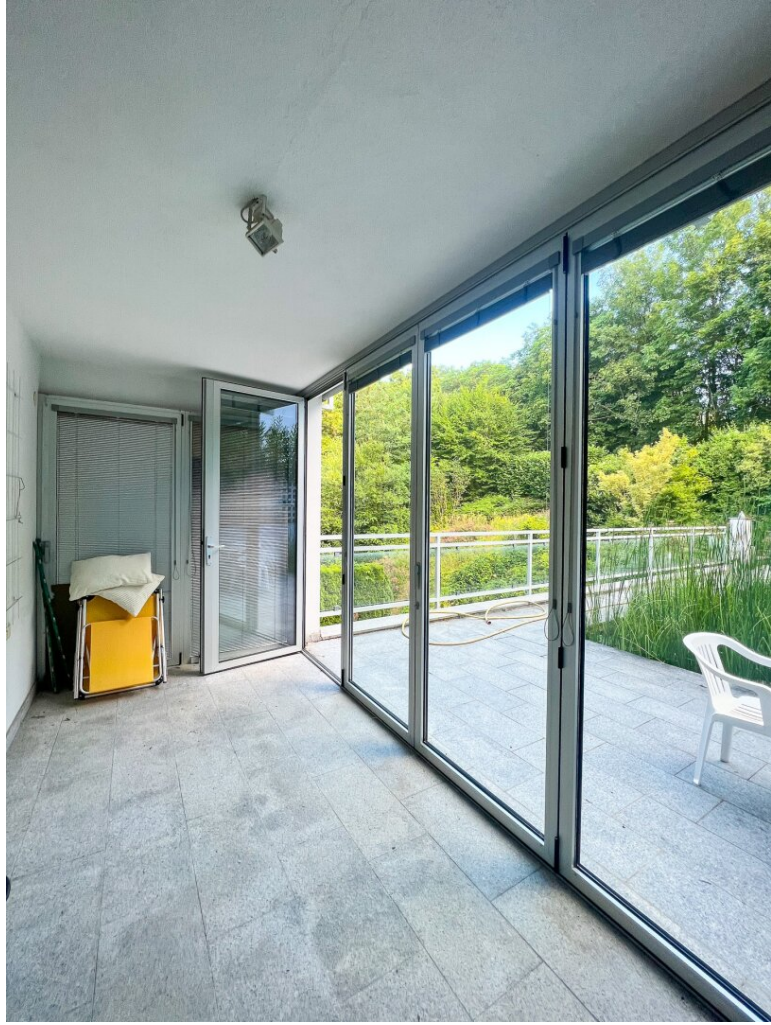
**Ömer Uyar**

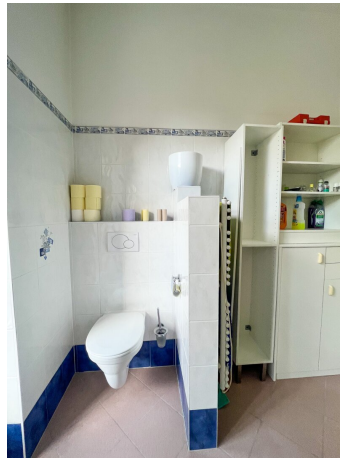
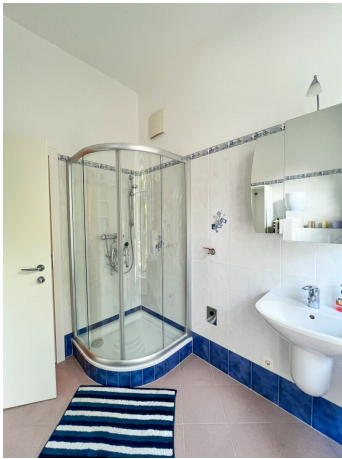
Immobilienquartier



















## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine 62 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung in einem historischen Gebäude, errichtet im Auftrag von Fürst Liechtenstein im Jahre 1837 und vollständig revitalisiert im Jahre 2004. Zu der Wohnung gehört eine knapp 100 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Schwimmbiotop welche nach Süden ausgerichtet ist und eine absolute Ruhelage bietet.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- ein kleines Vorzimmer
- ein Badezimmer mit Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- eine offene, möblierten DAN Küche
- ein ruhiges, zirka 50 m<sup>2</sup> großes gartenseitiges Wohn- und Schlafzimmer mit Ausgang zur Terrasse. Aus dem großen Raum lassen sich ganz einfach durch das einziehen einer Wand, zwei separate Räume herstellen.
- eine 11 m<sup>2</sup> große verglaste Terrasse
- eine zirka 89 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Schwimmbiotop und Gartenhütte

Von der Terrasse gibt es einen zweiten Ausgang zur Meiereiwiese. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugehörig. Die Terrassenwohnung wird mittels Gaszentralheizung beheizt. Die Betriebskosten betragen monatlich 181,89,- Euro, Liftbetriebskosten 35,44 Euro sowie die Reparaturrücklage 65,41 Euro.

Von der Wohnung ist der Bahnhofplatz in Mödling 2,8 km, 6 Minuten mit dem Auto und 10 Minuten mit dem Fahrrad entfernt.

Die Kaufvertragserrichtung ist an Frau Dr. Verena Schmid, Wipplingerstraße 13, 1010 Wien gebunden.

**Öffentliche Verkehrsmittel:** 262 Bus

**Kontakt & Besichtigungstermine:**

Für nähere Fragen bzw. für einen unverbindlichen Besichtigungstermin steht Ihnen **Herr Bigus** unter **0699 12 47 15 92** oder per **E-Mail** unter **bigus@immobilienquartier.at** sowie **Herr Uyar** unter **0699 171 05 918** oder per Email **uyar@immobilienquartier.at** gerne zur Verfügung.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Straßenbahn <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap