

**!!! Reserviert !!! Gemütliche 2 Zimmer Eigentumswohnung
mit Loggia**



Objektnummer: 8359/214

Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Wohnfläche:	39,18 m ²
Nutzfläche:	31,47 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 54,55 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	72,08 €
USt.:	11,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominik Heil

HAPPYIMMO GmbH
Maria Theresien-Gasse 6/9
2340 Mödling

H +43 664 359 6 982











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Reisenbauer-Ring im Herzen des Mödlinger Bezirks! Diese charmante, ca. 39 m² große 2-Zimmer-Wohnung bietet alles, was das Herz begehrt – ideal für Singles, Paare oder Anleger.

Highlights der Wohnung:

- **Wohnfläche:** Ca. 39 m², gut aufgeteilt auf zwei Zimmer
- **Loggia:** Eine kleine, aber feine mit Schiebefenster vollverglaste Loggia lädt zum Entspannen im Freien ein
- **Bodenbelag:** Hochwertiger Stichtparkettboden sorgt für ein warmes Wohngefühl
- **Renovierungsbedarf:** Die Wohnung benötigt kleine Modernisierungsarbeiten, was Ihnen die Möglichkeit gibt, sie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten

Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer:** Lichtdurchflutet und mit Zugang zur Loggia
- **Schlafzimmer:** Gemütlich und ruhig
- **Küche:** zur freien Gestaltung
- **Badezimmer:** Funktionell, mit Dusche
- **Vorraum:** zentral

- **Abstellraum:** für genügend Platz

Lage & Umgebung:

Der Reisenbauer-Ring ist für seine ruhige, aber dennoch zentral gelegene Umgebung in Wr. Neudorf bekannt. Die direkte Nachbarschaft bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht:

- **Parks & Spielplätze:** Ideal für Freizeit und Erholung im Grünen
- **Kindergärten und Schulen:** In unmittelbarer Nähe
- **Hundezone:** für unsere Vierbeiner
- **Ärzte und Apotheken:** Schnell erreichbar für alle medizinischen Bedürfnisse
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Zahlreiche Geschäfte und Supermärkte fußläufig erreichbar

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend, und auch die Autobahn A2 ist in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung nach Wien oder in andere umliegende Städte ermöglicht.

Diese Wohnung bietet nicht nur einen Platz zum Leben, sondern auch eine großartige Investitionsmöglichkeit in einer begehrten Wohngegend.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <9.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap