

Zusammengelegtes Wohnungspaket am Reisenbauer-Ring



Objektnummer: 8359/215

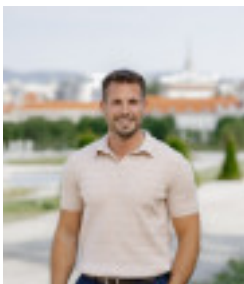
Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2340 Mödling |
| Wohnfläche: | 108,01 m ² |
| Zimmer: | 4,50 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Stellplätze: | 1 |
| Keller: | 8,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 54,55 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,38 |
| Kaufpreis: | 358.000,00 € |
| Betriebskosten: | 205,08 € |
| USt.: | 26,04 € |
| 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











WOHNUNGSEIGENTÜNER:

WHG. NR. 22:

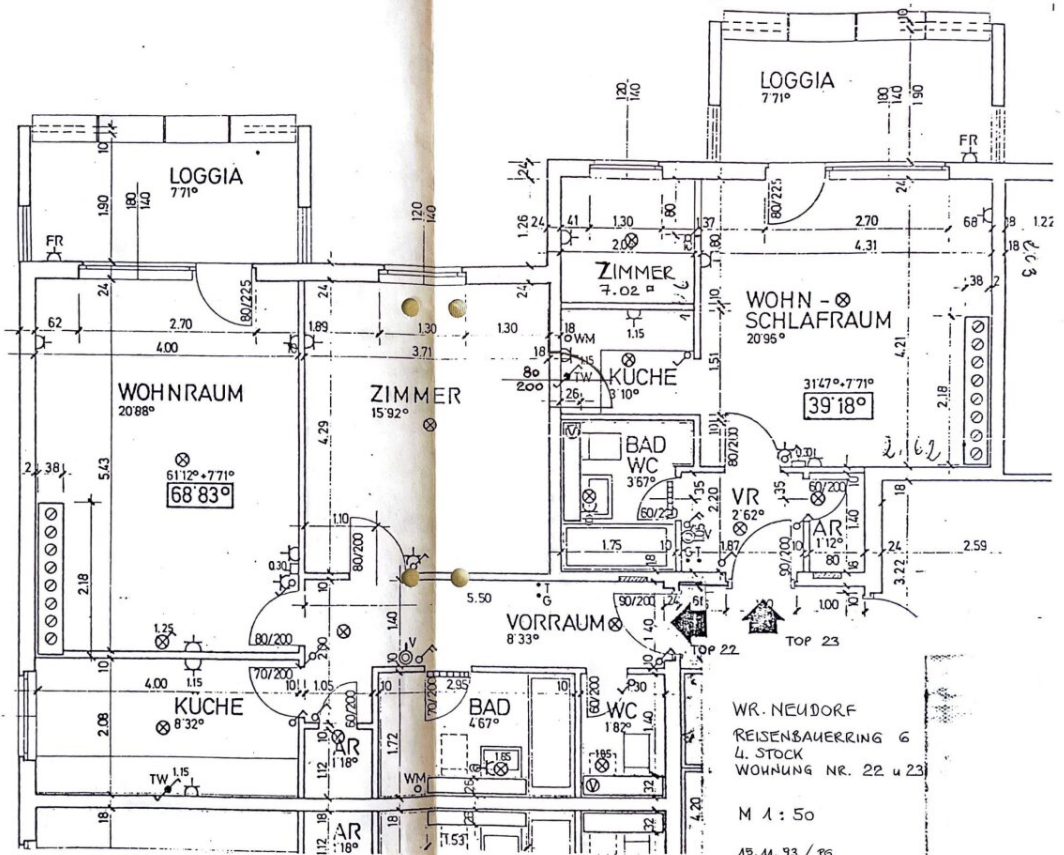
ING. GERHARD PARAL

WHG. NR. 23:

PAULINE SEIFERT

BAUFÜHRER:

HAUSVERWALTUNG:



WR. NEUDORF
REISENBÄHRING 6
4. STOCK
WOHNUNG NR. 22 u 23

M 1 : 50

15. 11. 93 / ps.

- T TELEFON
- G HAUSSPRECHANLAGE
- WOHNUNGS-E-VERTEILER

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen ein außergewöhnliches Wohnungspaket bestehend aus zwei großzügigen Eigentumswohnungen im beliebten Mödlinger Bezirk am Reisenbauer-Ring anbieten zu dürfen. Diese beiden Wohnungen bieten ca. 108 m² Wohnfläche und verfügen über 2 Loggien, die den Wohnkomfort noch zusätzlich steigern.

Highlights des Wohnungspakets:

- **Wohnfläche:** ca. 108 m², ideal aufgeteilt auf vier geräumige Zimmer
- **Loggien:** Jede Wohnung verfügt über eine großzügige Loggia mit Blick ins Grüne
- **Bodenbeläge:** Eleganter Stichtparkett und stilgetreue Fliesen
- **Modernisierungsarbeiten:** die zusammengelegten Wohnungen benötigen kleinere Modernisierungsarbeiten, was Ihnen die Möglichkeit gibt, sie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten
- **Großes Potenzial:** Ideal für Investoren oder Familien

Raumaufteilung je Wohnung:

- **Wohnzimmer:** Lichtdurchflutet, großzügig und mit direktem Zugang zur Loggia – der perfekte Ort für Entspannung
- **Schlafzimmer:** Geräumig und ruhig gelegen, mit Platz für große Betten und Schränke

- **Zwei weitere Zimmer:** Ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzbar
- **Küche:** Separate Küche mit ausreichend Platz für alle notwendigen Küchenutensilien
- **Badezimmer:** Funktional und gefliest, mit Wanne oder Dusche
- **Vorraum und Abstellraum:** Bietet zusätzlichen Stauraum und eine durchdachte Raumaufteilung

Lage & Umgebung:

Der Reisenbauer-Ring in Wr. Neudorf zeichnet sich durch seine erstklassige Wohnlage aus. Die Umgebung bietet alles, was für ein angenehmes und komfortables Leben notwendig ist:

- **Parks & Spielplätze:** Weitläufige Grünflächen und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe
- **Kindergärten und Schulen:** Familienfreundlich mit Bildungseinrichtungen in direkter Umgebung
- **Hundezone**
- **Ärzte und Apotheken:** Vielfältige medizinische Versorgung in wenigen Minuten erreichbar
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte und Geschäfte sind bequem fußläufig erreichbar, was den Alltag besonders einfach macht

Verkehrsanbindung:

Der Reisenbauer-Ring ist optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Busse und Bahnen befinden sich in der Nähe, und die Autobahn A2 ist in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung nach Wien und in die umliegenden Regionen ermöglicht.

Fazit:

Dieses Wohnungspaket bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, die attraktive Objekte in einer gefragten Wohnlage suchen, oder für Familien, die viel Platz und Wohnkomfort in einer familienfreundlichen Umgebung benötigen.

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