

## Zusammengelegtes Wohnungspaket am Reisenbauer-Ring



**Objektnummer: 8359/215**

**Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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:

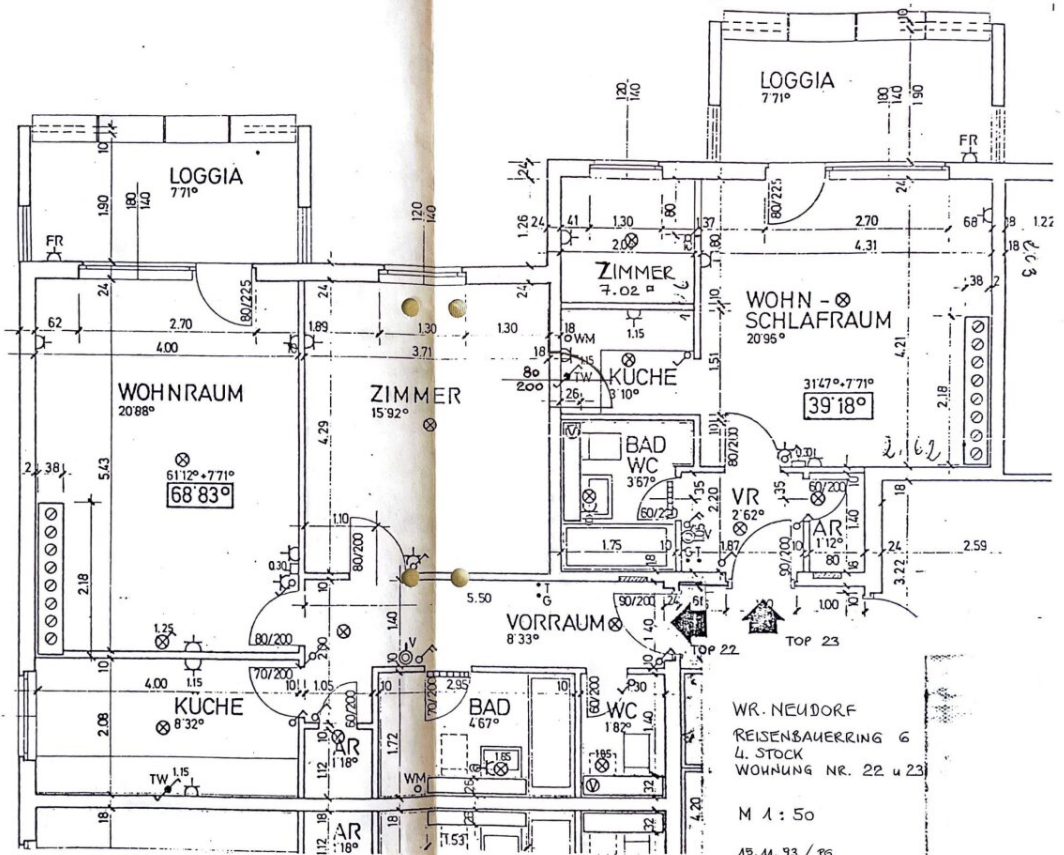
ING. GERHARD PARAL

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
- Wohnungse-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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügen über 2 Loggien, die den Wohnkomfort noch zusätzlich steigern.

## Highlights des Wohnungspakets:

- **Wohnfläche:** ca. 108 m<sup>2</sup>, 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