

**!!! RESERVIERT !!! Charmante 68 m² Eigentumswohnung
mit Loggia**



Objektnummer: 8359/213

Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Wohnfläche:	68,83 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 54,55 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	197.000,00 €
Betriebskosten:	133,00 €
USt.:	16,06 €
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

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in der beliebten Wohngegend des Reisenbauer-Rings bietet Ihnen auf ca. 68 m² viel Platz zum Wohlfühlen. Mit einer gemütlichen Loggia und einer durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung perfekt für Singles, Paare oder als Kapitalanlage.

Besondere Merkmale der Wohnung

- **Wohnfläche:** Ca. 68 m², optimal aufgeteilt auf zwei Zimmer
- **Loggia:** Einladender Außenbereich mit Blick ins Grüne – ideal für entspannte Stunden
- **Bodenbeläge:** Eleganter Stichtparkett im Wohnbereich und zeitlose Fliesen im Badezimmer
- **Renovierungspotenzial:** Kleine Arbeiten ermöglichen es Ihnen, die Wohnung nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und sogar die Möglichkeit auf einen 3. Raum zu schaffen

Raumaufteilung im Detail

- **Wohnzimmer:** Großzügiger Raum mit Zugang zur Loggia
- **Schlafzimmer:** Ruhig gelegen und mit ausreichend Platz für Ihre individuelle Einrichtung
- **Küche:** Separater Bereich mit genügend Platz für Ihre kulinarischen Ideen
- **Badezimmer:** ausgestattet mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

- **Vorraum:** Geräumig und ideal für zusätzlichen Stauraum

Perfekte Lage und Infrastruktur

Der Reisenbauer-Ring in Mödling punktet mit seiner erstklassigen Wohnlage und zahlreichen Annehmlichkeiten:

- **Grünflächen & Freizeit:** Parks und Spielplätze laden zu Spaziergängen und Erholung ein
- **Familienfreundlich:** Kindergärten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe
- **Gesundheitsversorgung:** Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar
- **Einkaufen leicht gemacht:** Einkaufsmöglichkeiten und Supermärkte befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt

Hervorragende Verkehrsanbindung

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Busse und Bahnen sind leicht erreichbar
- **Autoverbindung:** Die nahe gelegene Autobahn A2 ermöglicht eine schnelle Anbindung nach Wien und in andere Regionen

Fazit

Diese Wohnung kombiniert eine großzügige Raumaufteilung mit einer hervorragenden Lage und bietet Ihnen die Möglichkeit, eine individuelle Wohlfühloase zu schaffen. Egal, ob Sie selbst einziehen oder eine wertstabile Investition suchen – diese Immobilie überzeugt in jeder Hinsicht.

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