

## 2340 Mödling, Ruhelage im Grünen - gemütliche 3 Zimmer Wohnung



Hausansicht

**Objektnummer: 960/69379**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 127,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,17
<b>Kaufpreis:</b>	248.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,29 €
<b>USt.:</b>	18,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

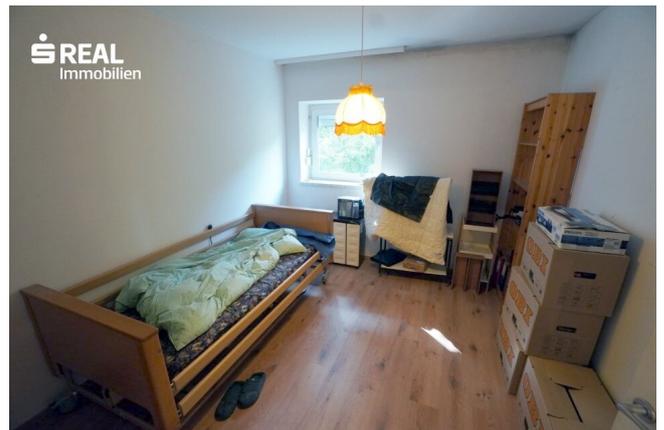
8.928,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

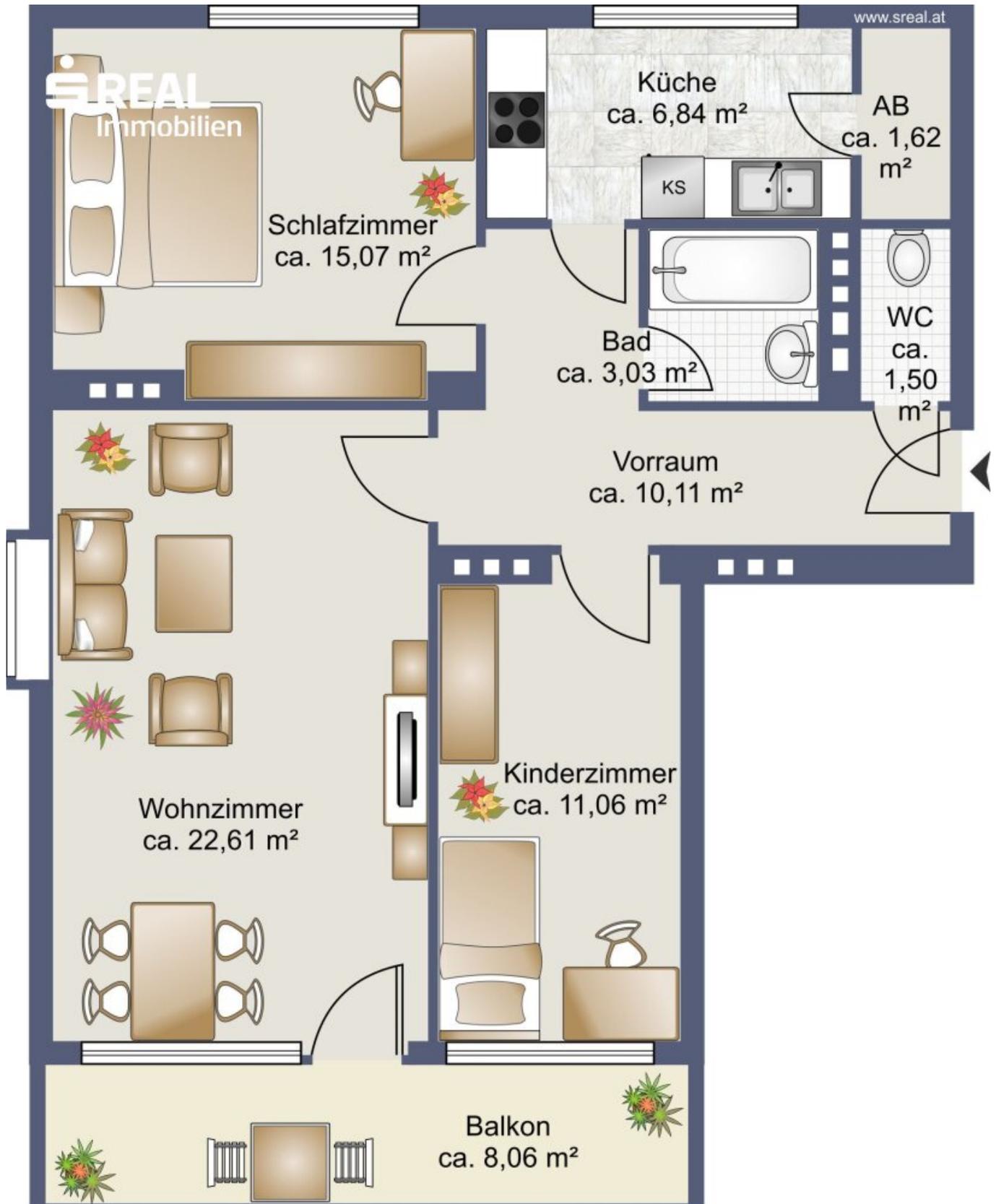


**Alain Zeiler**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

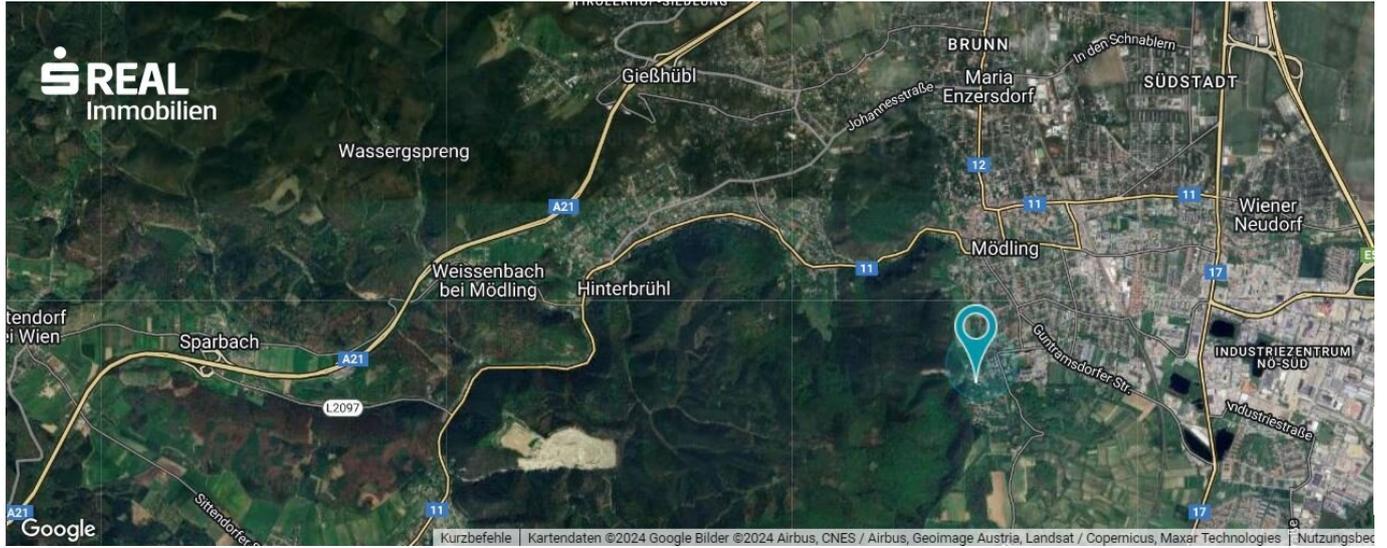






## Skizze Wohnung





## Objektbeschreibung

Diese gemütliche 3-Zimmerwohnung befindet sich einer ruhigen, grünen und dadurch beliebten Wohngegend, unweit der HTL-Mödling.

Die Wohnung bietet eine ideale Wohnatmosphäre für Paare oder kleine Familien. Auch als Investitionsobjekt ist dieses Angebot durchaus interessant.

Sie liegt im 2. Stock (= oberstes Geschoß, jedoch ohne Lift) eines 1967 erbauten Mehrfamilienhauses und ist nach Süden ausgerichtet. Das Wohnhaus bzw. die gesamte Wohnhausanlage machen einen gepflegten Eindruck.

Die Wohnung erstreckt sich über insg. ca. 80 m<sup>2</sup> und ist wie folgt aufgeteilt:

- **Wohnzimmer:** Ein Wohnzimmer mit Ausgang auf die südseitige Loggia mit Blick ins Grüne. Der Raum bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Essbereich.
- **Schlafzimmer:** Zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten bieten.
- **Küche:** Die schon etwas in die Jahre gekommene Einbauküche ist sicherlich zu erneuern. Sehr praktisch ist auf jeden Fall die direkt angrenzende Speis und Hobbyküche werden den Gasanschluß für einen Gasherd zu schätzen wissen.
- **Badezimmer:** Das Badezimmer ist mit einer Dusche und traditionellen Fliesen ausgestattet. Es bietet ausreichend Platz für Ihre persönlichen Pflegeprodukte.
- **Loggia:** Die Loggia mit rund 8m<sup>2</sup> ist nach Süden orientiert und bietet einen unverbaubaren Blick ins Grüne

Ausstattung:

- Parkettböden im Vorraum, Wohnzimmer und den Schlafräumen

- Kunststoff-Fenster 3-fach verglast mit Roll-Läden
- Heizung über Gaskonvektoren
- Warmwasser über einen Gasdurchlauferhitzer in der Küche

#### Sonstiges:

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung ausreichend vorhanden. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Wohnhausanlage und bringt Sie rasch zum Bahnhof.

#### Fazit:

Diese gemütliche 3-Zimmerwohnung ist eine gute Gelegenheit, in einer attraktiven Lage von Mödling zu wohnen.

Sie bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und besticht durch Ihre absolut ruhige Lage.

Die malerische Altstadt von Mödling ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zu Spaziergängen und in gemütliche Cafés ein.

Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Freizeitangeboten machen Mödling nicht umsonst zu einer der gefragtesten Wohngegenden im Süden von Wien.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Schicken Sie uns einfach Ihre Anfrage. Sie erhalten per automatischem Versand umgehend unser Kundenexposé mit weiteren Bildern und Informationen.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der

Erste Bank und Sparkasse in Ihrer Region.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.