

**INVESTMENT! 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON UND
EIGENGARTEN IN ZENTRALER LAGE!**



Objektnummer: 2298

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	91,98 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	3,29 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	745.100,00 €
Betriebskosten:	216,00 €
USt.:	21,60 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Klein

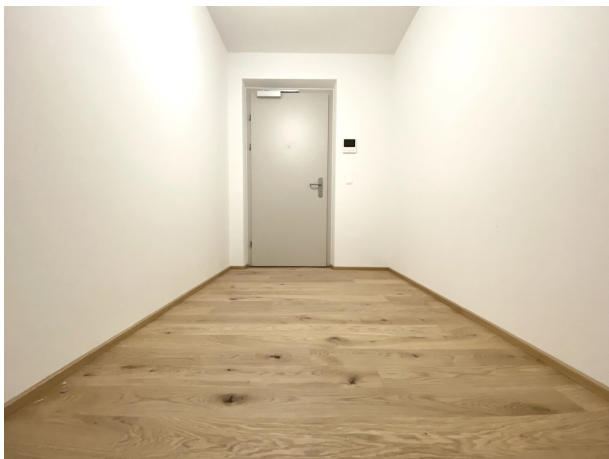
Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Schillerhof
Freudvolles Wohnen.

Top 5 - 4 Zimmer

Flächenaufstellung	(m²)
Vorraum 1	6,38
Essen/Kochen/Wohnen	36,08
Schlafen	13,52
Bad 1	4,89
Vorraum 2	4,12
Zimmer	10,77
Zimmer	10,88
Bad 2	3,57
WC	1,77
Gesamt	91,98
Balkon	12,95
Eigengarten	100,55
Kellerabteil	3,29

Objektbeschreibung

INVESTMENT! DIESE WOHNUNG IST DERZEIT BEFRISTET VERMIETET!

**DER SCHILLERHOF - EIN FEINES, KLEINES WOHNPROJEKT MIT NUR 13
WOHNEINHEITEN**

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!

ENERGIEEFFIZIENTES HEIZSYSTEM

**WOHNUNG MIT BALKON IM 1. OG UND EINEM EIGENGARTEN IM HINTEREN TEIL DER
LIEGENSCHAFT**

DIESE HOCHWERTIG AUSGESTATTETE 4-ZIMMER-WOHNUNG BEFINDET SICH IN
ZENTRALER MÖDLINGER LAGE. RUHIGE, SÜDLICH AUSGERICHTETE INNENHOFLAGE!

DAS HOCHWERTIG AUSGESTATTETE WOHNPROJEKT VERFÜGT ÜBER EIN
ENERGIEEFFIZIENTES HEIZSYSTEM MITTELS WÄRMEPUMPEN UND ZUSÄTZLICH
EINER PHOTOVOLTAIK-ANLAGE, FUSSBODENHEIZUNG SOWIE EINER
DECKENKÜHLUNG. WEITERS HAT DAS HAUS EINE FASSADE MIT
VOLLWÄRMESCHUTZ UND INTERNORM KUNSTSTOFFFENSTER MIT
3-FACH-ISOLIERUNG.

RAUMAUFTEILUNG

- VORRAUM
- WOHNKÜCHE MIT AUSGANG AUF DEN BALKON (12,95 m²)
- 3 ZIMMER
- mit einem zusätzlichem GARTEN (100,55 m²) getrennt von der Wohnung gelegen, im hinteren Teil der Liegenschaft

AUSSTATTUNG

- EINBAUKÜCHE

- WALK-IN-DUSCHEN
- FASSADE - VOLLWÄRMESCHUTZSYSTEM MIT SILIKATPUTZ
- WOHNUNGSEINGANGSTÜRE: DANA MODELL ZENSUR
- VIDEO GEGENSPRECHANLAGE
- EICHENPARKETTböDEN VON SCHEUCHER (NUTZSCHICHTSTÄRKE CA. 3,6MM)
- GROSSFORMATIGE FEINSTEINZEUGFLIESEN
- INTERNORM KUNSTSTOFFFENSTER MIT 3-FACH-ISOLIERUNG
- ALU-AUSSENROLLOS MIT ELEKTRISCHER SCHALTUNG
- WÄRMEVERSORGUNG - ERFOLGT ÜBER EIN ALTERNATIVES WÄRMESYSTEM MITTELS WÄRMEPUMPEN
- PHOTOVOLTAIKANLAGE AM DACH
- FUSSBODENHEIZUNG
- DECKENKÜHLUNG
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- KELLERABTEIL MIT STROMANSCHLUSS FÜR BELEUCHTUNG UND STECKDOSE

- FAHRRADRAUM MIT STECKDOSEN UM E-BIKES ZU LADEN

KFZ-GARAGENSTELLPLATZ : kann zusätzlich erworben werden

MIT EINER EIGENEN E-STECKDOSE AUSGESTATTET

LAGE UND INFRASTRUKTUR

DIE GEMEINDE MÖDLING LIEGT IM ÖSTLICHEN WIENERWALD UND GEHÖRT MIT IHREM WEINBAUGEBIET ZUR THERMENREGION IM WESTLICHEN HANGGEBIET DES WIENER BECKENS. SPAZIEREN UND RADFAHREN KANN MAN HIER ENTLANG DES MÖDLINGER BACHES. DAS UMLIEGENDE HÜGELLAND BIETET VIELE MÖGLICHKEITEN UM FREIZEITAKTIVITÄTEN IM FREIEN DURCHZUFÜHREN. VON DER WOHNUNG ERREICHT MAN DIE MALERISCHE MÖDLINGER ALTSTADT FUSSLÄUFIG IN KURZER ZEIT. EIN BESONDERES ERLEBNIS IST ES IN DER FUSSGÄNGERZONE ZWISCHEN DEN VIELEN LOKALEN, GESCHÄFTEN UND HISTORISCHEN GEBÄUDEN ZU FLANIEREN.

VERKEHRSANBINDUNG

DER BAHNHOF IST NUR WENIGE MINUTEN ZU FUSS ENTFERNT.

MIT DEM AUTO ERREICHEN SIE IN ETWA 20 MINUTEN DIE STADTGRENZE ZU WIEN.

RESÜMEE

KOMFORTABLE FAMILIENWOHNUNG MIT BALKON IM 1. OG UND ZUSÄTZLICH EINEM EIGENGARTEN VON 100,55 M².

MIETEN ODER KAUFEN? BEIDE OPTIONEN STEHEN HIER FÜR SIE OFFEN - GERNE SCHICKEN WIR IHNEN NÄHERE UNTERLAGEN ZU UND BERATEN SIE AUSFÜHRLICH ÜBER DAS GESAMTE PROJEKT!

WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap