

## Sonnige 5 Zimmer-Wohnung mit Anningerblick



**Objektnummer: 310664**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	209,72 €
<b>USt.:</b>	25,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

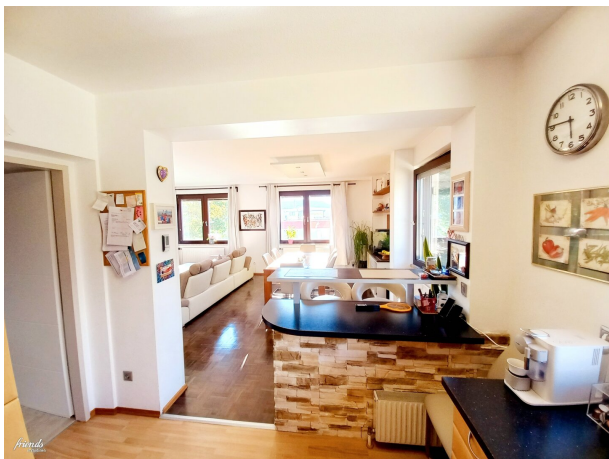
## Ihr Ansprechpartner



**Hannes Galler**

Friends Immobilien GmbH  
Wiener Straße 127  
2352 Gumpoldskirchen



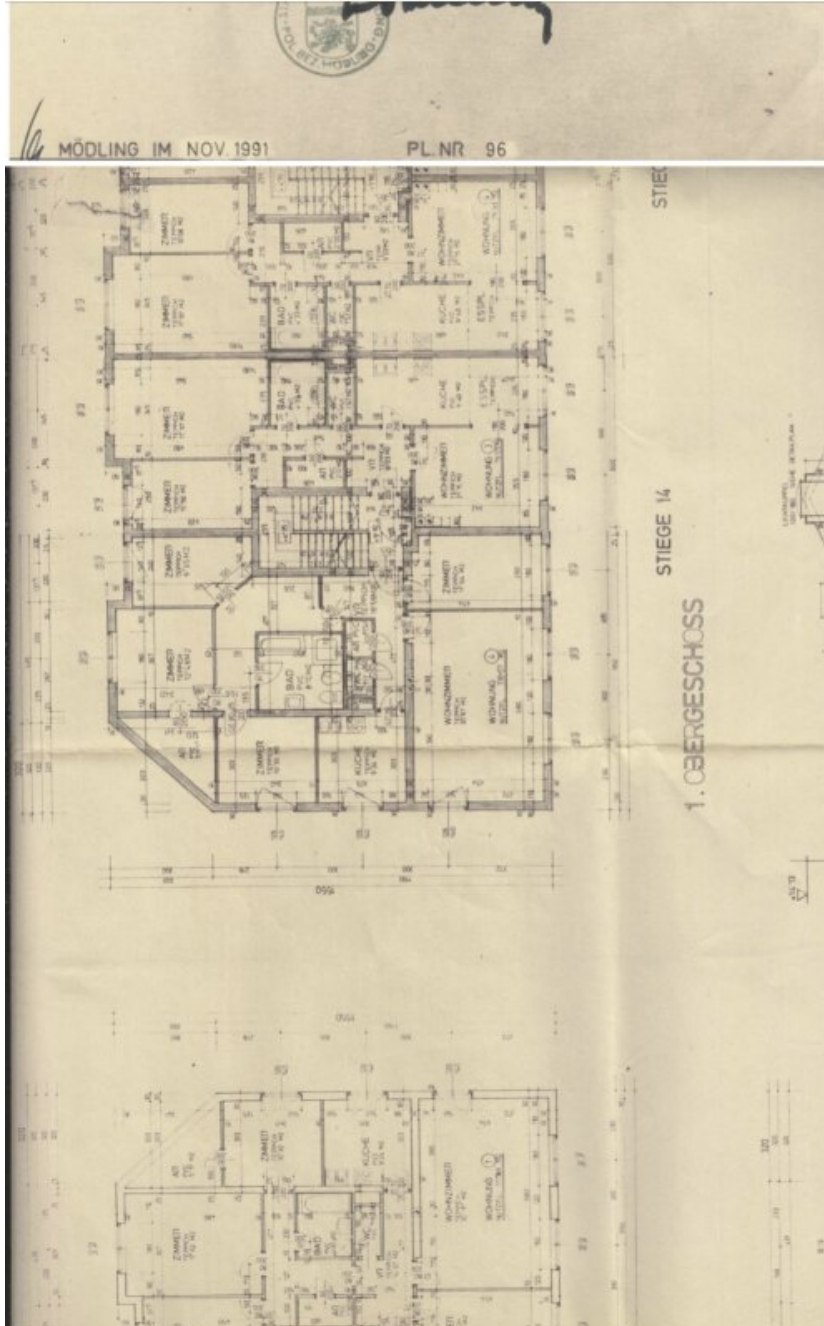




17:05



< Archiv Aushebung Wohnungs... ^ v





## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer geräumigen und gepflegten Wohnung in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage? Dann könnte diese Etagenwohnung in Mödling, Niederösterreich, genau das Richtige für Sie sein!

Die Wohnung befindet sich in der begehrten 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet auf großzügigen 120m<sup>2</sup> Platz für all Ihre Wohnträume. Mit insgesamt 5 Zimmern haben Sie hier ausreichend Platz für Familie, Hobby oder Home-Office. Die Wohnung präsentiert sich in einem top Zustand und ist somit sofort bezugsbereit – hier müssen Sie keine aufwendigen Renovierungsarbeiten durchführen.

Der Kaufpreis für diese Immobilie beträgt 450.000,00 € und ist angesichts der Größe, Ausstattung und Lage äußerst attraktiv. Sie werden schnell merken, dass sich diese Investition lohnt!

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der wunderschöne Ausblick. Hier können Sie den Tag mit einem herrlichen Fernblick oder einem Blick ins Grüne beginnen und ausklingen lassen. Das ist Wohnqualität, die man nicht kaufen kann.

Auch in puncto Ausstattung lässt diese Wohnung keine Wünsche offen. Die Böden sind mit hochwertigem Parkett und Fliesen ausgestattet, was für eine stilvolle und moderne Optik sorgt. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, was Ihnen nicht nur ein angenehmes Wohnklima, sondern auch niedrige Heizkosten garantiert. Eine moderne Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sind bereits vorhanden und ermöglichen Ihnen ein komfortables Wohnen von Anfang an.

Für Ihr Auto steht ein Stellplatz direkt vor dem Haus zur Verfügung – so sparen Sie sich lästige Parkplatzsuche und haben immer einen sicheren Abstellplatz für Ihr Fahrzeug. Auch für Besucher gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung dieser Wohnung ist optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt. So sind Sie schnell und bequem in der nahegelegenen Stadt Wien oder anderen umliegenden Orten.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus sind bequem zu Fuß oder mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar. Auch für Unterhaltung und Freizeitgestaltung gibt es zahlreiche Angebote in der Umgebung.

Überzeugt? Dann warten Sie nicht länger und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin für diese tolle Etagenwohnung in Mödling. Hier erwartet Sie ein modernes und komfortables



Wohnen in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und werden Sie stolzer Besitzer dieser traumhaften Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder alexander.schulze@investnest.at.“

### [Jetzt Wohnkredit sichern](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap