

## **Moderne Traumwohnung mit Terrasse, Fußbodenheizung (Wärmepumpe) und Klimaanlage**



**Objektnummer: 310682**

**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>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,50 €
<b>Heizkosten:</b>	75,67 €
<b>USt.:</b>	37,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannes Galler**

Friends Immobilien GmbH  
Wiener Straße 127  
2352 Gumpoldskirchen

T +43 676 40 65 609



H  
Ge  
Ve









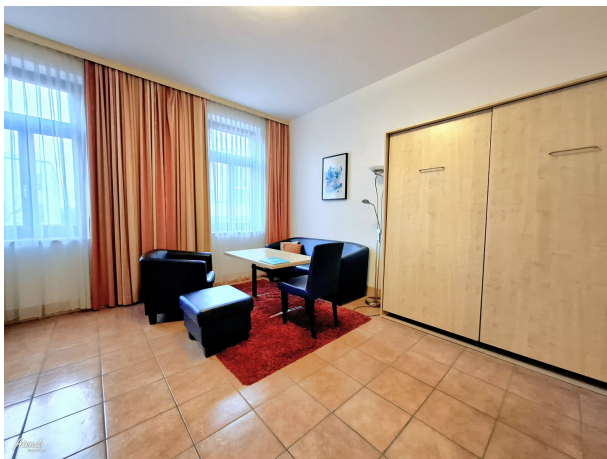












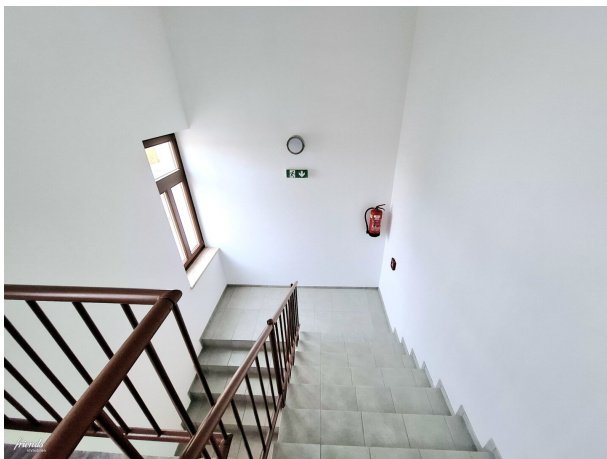
























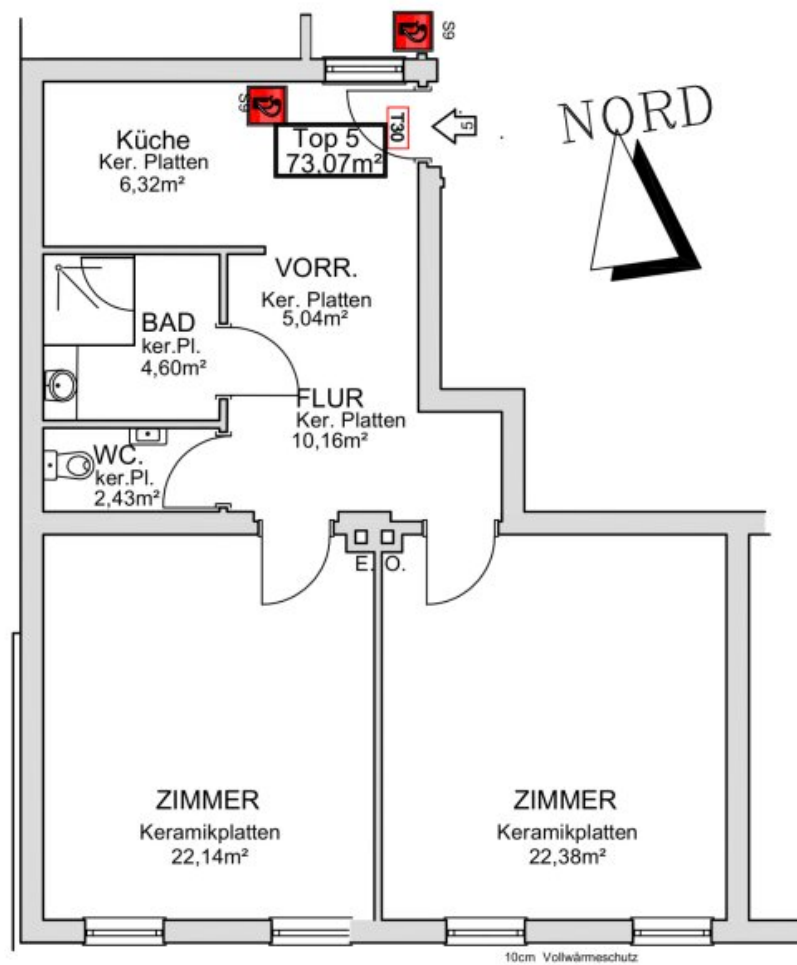


# Top 5

im Hause 2340 Mödling, Wienerstraße 7

Ansicht: Übersichts-Skizze

M 1:80



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Mödling, Niederösterreich! Diese wunderschöne Etagenwohnung in der 1. Etage bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben brauchen.

[Hier finden Sie den Videorundgang](#)

Mit einem Kaufpreis von nur 249.000,00 € und einer Fläche von 73m<sup>2</sup> ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

**Auch perfekt für Anleger (freier Mietzins).**

Optional ist ein PKW Abstellplatz um €15.000 zu erwerben.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der hellen und freundlichen Atmosphäre empfangen. Der großzügige Wohnbereich mit modernem Steinboden und Fußbodenheizung lädt zum Entspannen ein und bietet genügend Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Die Terrasse ist der perfekte Ort, um an warmen Sommerabenden zu grillen oder einfach nur die Sonne zu genießen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 2 Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer eignen. Auch hier sorgen große Fenster für ausreichend Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Die gesamte Wohnung wurde modernisiert und ist in einem top Zustand, so dass Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Die Einbauküche lässt keine Wünsche offen und ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten unter Beweis stellen und köstliche Mahlzeiten zaubern. Das moderne Badezimmer verfügt über eine Dusche und sorgt für pure Entspannung nach einem langen Tag.

Neben der hochwertigen Ausstattung bietet diese Wohnung auch praktische Annehmlichkeiten wie eine Klimaanlage, Fliesen und Kabel-/Satelliten-TV. Ein Stellplatz ist ebenfalls vorhanden, so dass Sie sich keine Gedanken über Parkmöglichkeiten machen müssen.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Eine gute Verkehrsanbindung über Bus und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Anreise in die umliegenden Städte. Auch für Familien ist die Lage ideal, da in unmittelbarer Nähe Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen und Kindergärten zu finden sind. Für den täglichen Bedarf gibt es zahlreiche Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum in der Nähe.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihr neues Traum-Zuhause in Mödling! Diese Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich



wünschen können und lässt keine Wünsche offen. Überzeugen Sie sich selbst von der hohen Lebensqualität, die Ihnen diese Immobilie bietet. Wir freuen uns auf Sie!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap