

**Stilvolles Zuhause in 2340 Mödling: 4 Zimmer, 91m<sup>2</sup>,  
Loggia, uvm.! | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 22978**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.681,32 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,32 €
<b>USt.:</b>	18,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"  
Stuhlforgasse 8









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante und perfekt aufgeteilte Familienwohnung in der beliebten Neusiedler Straße in Mödling. Diese helle und großzügige Wohnung wurde vor wenigen Jahren umfassend saniert und erstrahlt in einem exzellenten Zustand. Besonders hervorzuheben ist die moderne Fernwärme-Heizung, die nicht nur durch ihre Effizienz, sondern auch durch moderate Energiekosten überzeugt. Ein weiterer Pluspunkt: Die Wohnung wird lastenfremd übergeben, da alle Annuitäten bereits durch den Kaufpreis abgedeckt sind.

### Aufteilung der Wohnung:

- Großzügiger Eingangsbereich
- Separate, stilvoll ausgestattete Küche
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit verglaster Loggia
- Weitläufiger Flur mit viel Stauraum
- Drei separat begehbare, helle Schlafzimmer
- Praktischer Abstellraum
- Modernes Badezimmer
- Separate Toilette

Diese Wohnung bietet viel Raum und Komfort für Familien oder all jene, die das ruhige und grüne Umfeld Mödlings in Kombination mit einer ausgezeichneten Anbindung an das städtische Leben genießen.

### WICHTIG:

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu

kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <4.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap