

**Gut gelegene 3 Zimmer Wohnung nahe der Altstadt von  
Mödling | Sanierungsbedürftig**



**Objektnummer: 4112**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,70
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,84 €
<b>USt.:</b>	15,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.444,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bennet Varughese**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung**, ideal gelegen nahe der begehrten Mödlinger Altstadt. Auf **ca. 66,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet diese Wohnung großes Potenzial für eine individuelle Sanierung und Gestaltung, um Ihr zukünftiges Traumzuhaus zu schaffen.

- **3 Zimmer**
- **Ca. 66,85m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Im sanierungsbedürftigen Zustand**
- **Gasheizung**
- **Kellerabteil**
- **Loggia**

### Lage:

Die Wohnung liegt nahe der Mödlinger Altstadt, die von einer gelungenen Mischung aus historischen Gebäuden und modernen Akzenten geprägt ist. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl an kleinen **Geschäften, Cafés und Restaurants**, die zum Verweilen einladen. Besonders im Sommer erwacht das Viertel zum Leben – die Terrassen der Lokale sind gut besucht und verbreiten ein lebendiges, einladendes Ambiente.

Einkaufsmöglichkeiten wie der **Billa sind nur ca. 2 Gehminuten** entfernt, während **Ärzte** und weitere wichtige Annehmlichkeiten ebenfalls fußläufig erreichbar sind. Die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die gute Erreichbarkeit des Wiener Stadtzentrums machen die Lage dieser Wohnung besonders attraktiv.

### Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte

arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

**Kaufpreis: € 179.000,-**

**Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)**

**Betriebskosten: ca. €280,96 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)**

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@w7.immo)

**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**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](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.000m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap