ZENTRAL UND RUHIG - TEILMÖBLIERTE TERRASSENWOHNUNG MIT FERNBLICK INS GRÜNE

Objektnummer: 5800

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2021
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,86 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	470.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ulrike Krempl

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361401422
H +43 664 4264022

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

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

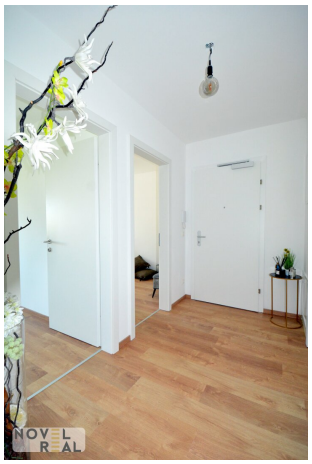
NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL


NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

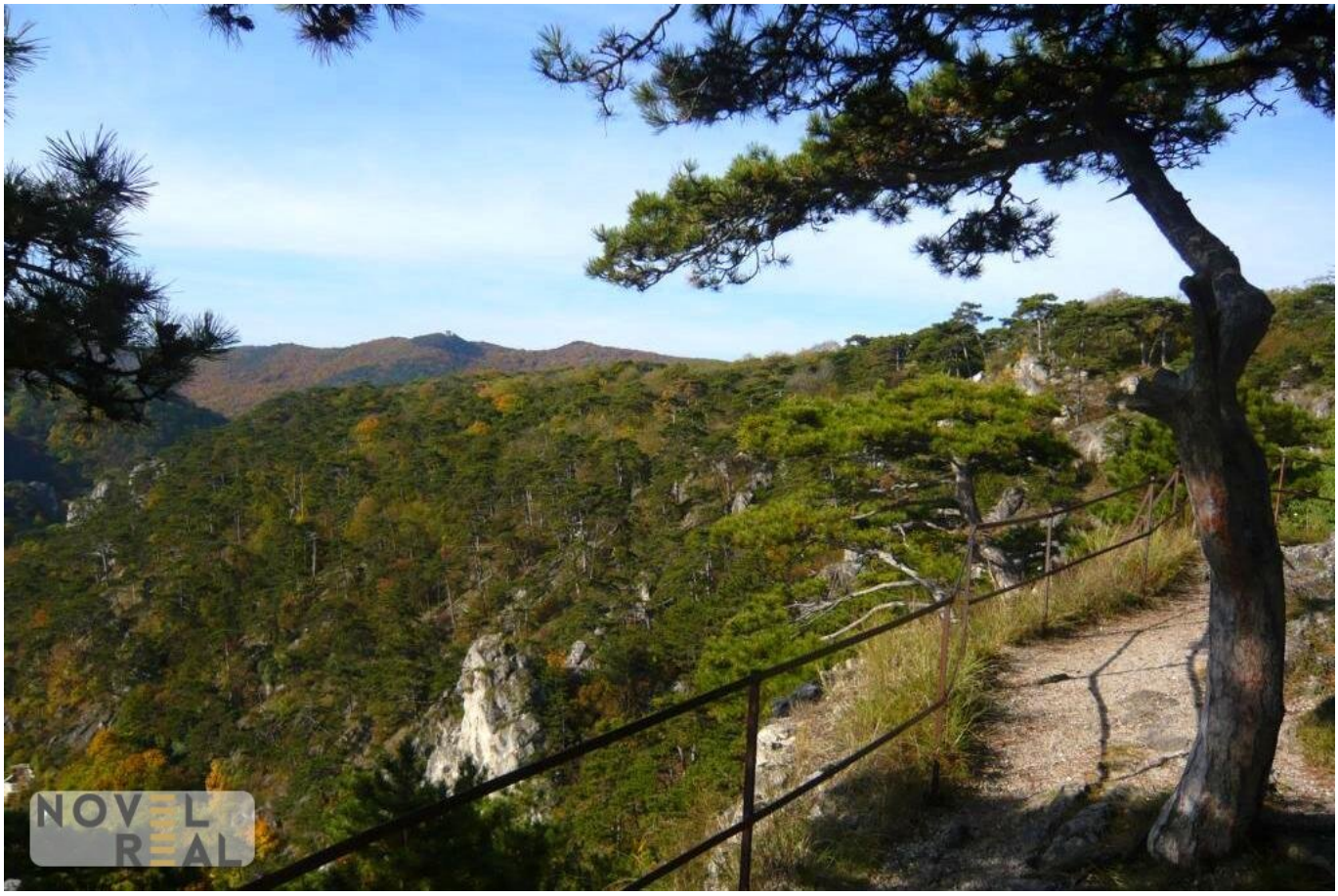
NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL


NOVEL
REAL

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **fast neuwertige, teilmöblierte 2-Zimmer Neubauwohnung in Hofruhelage im Herzen Mödlings - nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Mödling und vom Zentrum entfernt.** Diese wunderschöne 54 m² große Terrassenwohnung liegt im 1. Obergeschoß - einer **wunderschönen, kleinen und charmanten Wohnhausanlage (mit Lift),** welche im Jahr 2021 in Ziegelmassiv-Bauweise fertiggestellt wurde.

Dieser sonnendurchflutete Wohntraum verfügt über eine großzügige Wohnküche, ein ruhiges Schlafzimmer sowie einen ca. **9 m² großen, hofseitigen Balkon/Terrasse, von welchem Sie einen herrlichen Fernblick ins Grüne haben.**

Lassen Sie sich nicht täuschen von der Wohnfläche - diese Wohnung ist ein Stauraumwunder!

Eine zentrale **Luftwärmepumpe versorgt die Wohnung energieeffizient** mit Warmwasser und sorgt für angenehme Wärme mittels Fußbodenheizung!

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet. Im **gemeinschaftlichen Garten** stehen Ihnen **Fahrradstellplätze** zur Verfügung und im Kellergeschoss gibt es auch noch einen Kinderwagenabstellraum. **Zusätzlich wird ein Stellplatz in der Tiefgarage um € 25.000,- verkauft (obligatorisch). Die Wohnung ist hochwertig teilmöbliert (Küche, Bad, WC, Abstellraum)** und gegen Aufpreis wäre auch eine Übernahme weiterer Möbel möglich.

Hochwertige Ausstattung mit exklusive Teilmöblierung:

komplett ausgestattete Küche mit Siemens Geräten und Kunststeinarbeitsplatte

komplett ausgestattetes, exklusives Bad mit bodenebener Dusche

separate, komplett ausgestattete Toilette mit Handwaschbecken

perfekt ausgestatteter Abstellraum mit Wandverbau inkl. Waschmaschinenanschluss

Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung mit energieeffizienter Luftwärmepumpe

Sonnenschutz durch elektrische Außenrollläden

Sicherheitseingangstüre (WK 2)

Kunststofffenster mit 3-fach Isolierung

Kabel-TV- und Internetanschluss über Kabel Plus

54 m² Wohnfläche plus Terrasse mit perfektem Raumschnitt und viel Stauraum:

Wohnküche: 23,7 m² - mit Platz für gr. Esstisch, Ecksofa und Arbeitsplatz

Schlafzimmer: 15,7 m² - mit Platz für 5 m Kleiderschrank und gr. Doppelbett

Badezimmer: 5,2 m² - mit viel exklusiven Stauraum

Separates WC: 2,1 m² - mit Waschbeckenverbau

Vorraum: 5,2 m² - mit ausreichend Platz für die Garderobe

Abstellraum: 1,9 m² - mit Tischlerschrank für optimalen Stauraum

Balkon: 8,7 m² - mit Platz für Lounge-Ecke oder Esstisch

Kellerabteil: 1,5 m²

(Flächenangaben gerundet - alle Angaben ohne Gewähr)

Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage und USt p.m.:

Wohnung inkl. Heizung und Warmwasser: € 277,49

Garagenstellplatz: € 29,37

Natur hautnah erleben und entspannt wohnen - mitten in Mödling mit perfekter Infrastruktur und bester Verkehrsanbindung

Mödling zählt zu den begehrtesten und exklusivsten Wohngegenden rund um Wien.

Die Anziehungskraft Mödlings und seiner Umgebung geht sowohl vom malerisch historischem Stadtbild wie auch den besonderen Landschaftsformen aus. Ob der Naturpark Föhrenberge, der Biosphärenpark Wienerwald oder das Naturschutzgebiet Eichenkogel - Mödling ist **ein Paradies für Freizeitsportler und Erholungssuchende**. Selbst die Badeteiche von Guntramsdorf oder den Golfclub Brunn erreichen Sie innerhalb weniger

Minuten mit dem Auto.

Ebenso spannend ist die **kulinarische Vielfalt der vielen, guten Gastronomiebetriebe in Mödling und Umgebung.** Hier finden Sie alles was Ihr Herz begehrt - von der urigen Buschenschank mit schattigen Gastgarten bis zum Feinschmecker Restaurant am Wasser.

Die zentrale Lage dieses Wohnhauses **bietet Ihnen in fußläufiger Entfernung auch beste Einkaufsmöglichkeiten und Shopping Erlebnis, sowie sämtliche Schulen, das BSZ Südstadt, das Freibad, u.v.m.**

Der **Bahnhof Mödling ist nur wenige Gehminuten entfernt.** Von dort gelangen Sie **ohne Umsteigen** innerhalb von **30 Minuten in die Wiener Innenstadt**, in weniger als **20 Minuten zum Hauptbahnhof** oder in ca. **50 Minuten zum Flughafen.** Falls Ihnen der Gehweg zum Bahnhof doch zu lang sein sollte, dann nehmen Sie den Bus 215, welcher seine Station fast vor der Haustüre hat. Außerdem liegt auch die **Badner Bahn** in der Nähe, welche Sie direkt zur Wiener Oper, in das Einkaufszentrum SCS oder in die Kurstadt Baden bringt.

Mit dem "Casino-Bus 303", welcher zwischen Baden und der Wiener Staatsoper fährt, **haben Sie abends und nachts eine direkte Verbindung ins Zentrum von Wien** (ca. 35 Min. Fahrtzeit).

Beste Anbindung in alle Himmelsrichtungen haben Sie auch mit dem Auto durch die nahe gelegenen Autobahnen A 2, A3, A 21 (Verbindung zur A1), A 23 (Verbindung zur A4 und A5), sowie die Schnellstraße S1 (Verbindung zur A4).

Nach Ihrer Anfrage per Mail erhalten Sie auch die genaue Adresse und den Plan der Wohnung. Besichtigungstermine müssen mit der dzt. Eigentümerin abgestimmt werden.

**Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch

optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

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 <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap