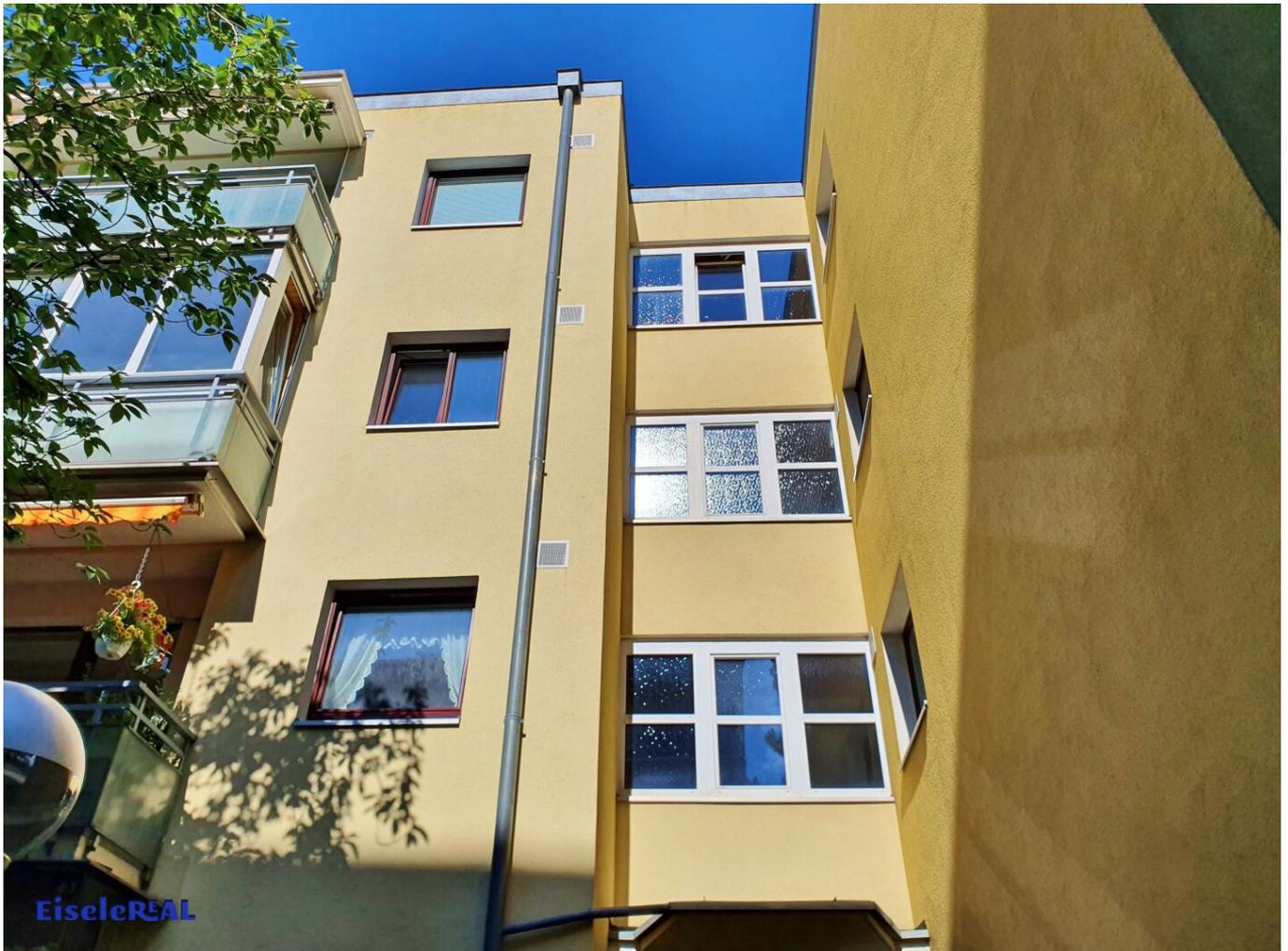


**tolle Aussicht - 3 Zimmer Wohnung aus Verlassenschaft -  
Renovierungsbedarf**



**Objektnummer: 16154**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Wohnfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 89,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,16
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	177,81 €
<b>Heizkosten:</b>	115,54 €
<b>USt.:</b>	38,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Bruckböck**

Eisele Real KG  
Mühlgasse 1A/1/4  
2331 Vösendorf













## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine 87m<sup>2</sup> große 3 Zimmer Wohnung in einer Anfang der 1970er Jahre errichteten und sehr gepflegten Wohnhausanlage in der Gumpoldskirchner Straße 26 in Mödling.

Sie befindet sich im 3. Stock ohne Lift und teilt sich so auf:

Vom zentralen Vorraum aus gelangen Sie in ein geräumiges Wohnzimmer (30m<sup>2</sup>) mit Platz für einen gemütlichen Ess-, Couch- und Lebensbereich. Die Küche ist extra, die Einrichtung ist aber schon sehr alt. Die Loggia (8m<sup>2</sup>) bietet tolle Aussicht. Die zwei Zimmer bieten Raum zum Entspannen und Auftanken. Das Badezimmer ist mit Wanne und Waschbecken ausgestattet, aber schon alt, ebenso wie das extra WC. Ein praktischer Abstellraum ist vorhanden. Ein Kellerabteil mit 7m<sup>2</sup> bietet wertvollen Stauraum.

Die Substanz der Wohnung ist gut, die Oberflächen brauchen eine umfassende Renovierung.

Es läuft noch eine Wohnbauförderung bis 06-2025, man kann sie nicht vorzeitig rückzahlen, weil sich die Förderung auf die Hausmeisterwohnung bezieht – die monatlichen Kosten sind 36,22.

Ein Energieausweis wurde von der Eigentümergemeinschaft nie in Auftrag gegeben.

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

- \* tolle Aussicht
- \* getrennt begehbare Zimmer
- \* Nähe HTL
- \* Schulen und Kindergarten im Ort (Schulstadt Mödling)
- \* Supermarkt in der Nähe
- \* Gastronomie
- \* Ärzte und Apotheken
- \* SCS Nähe
- \* Wien Nähe

\* Radwege, Wanderwege

\* uvm.

Für Ihre Fragen und Besichtigung stehe ich gerne zur Verfügung,

ich freue mich auf Sie.

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

[stefan.bruckboeck@eiselereal.at](mailto:stefan.bruckboeck@eiselereal.at)

**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://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
U-Bahn <7.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap