

**PREISREDUKTION!!! Wohnen - Büro - Praxis.....alles ist  
hier möglich!**



**Objektnummer: 960/66870**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	60,60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	98,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 77,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.953,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	15,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.444,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

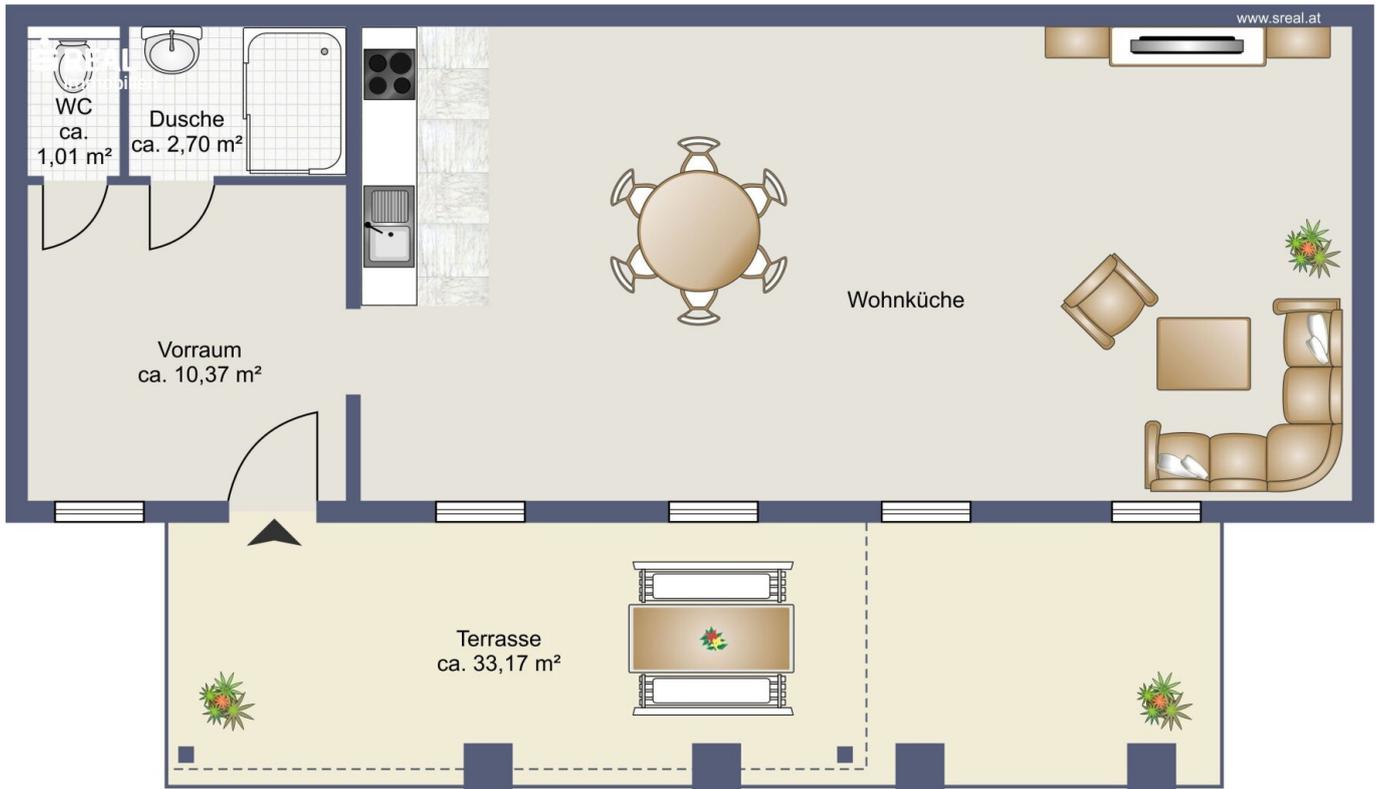


**Alain Zeiler**

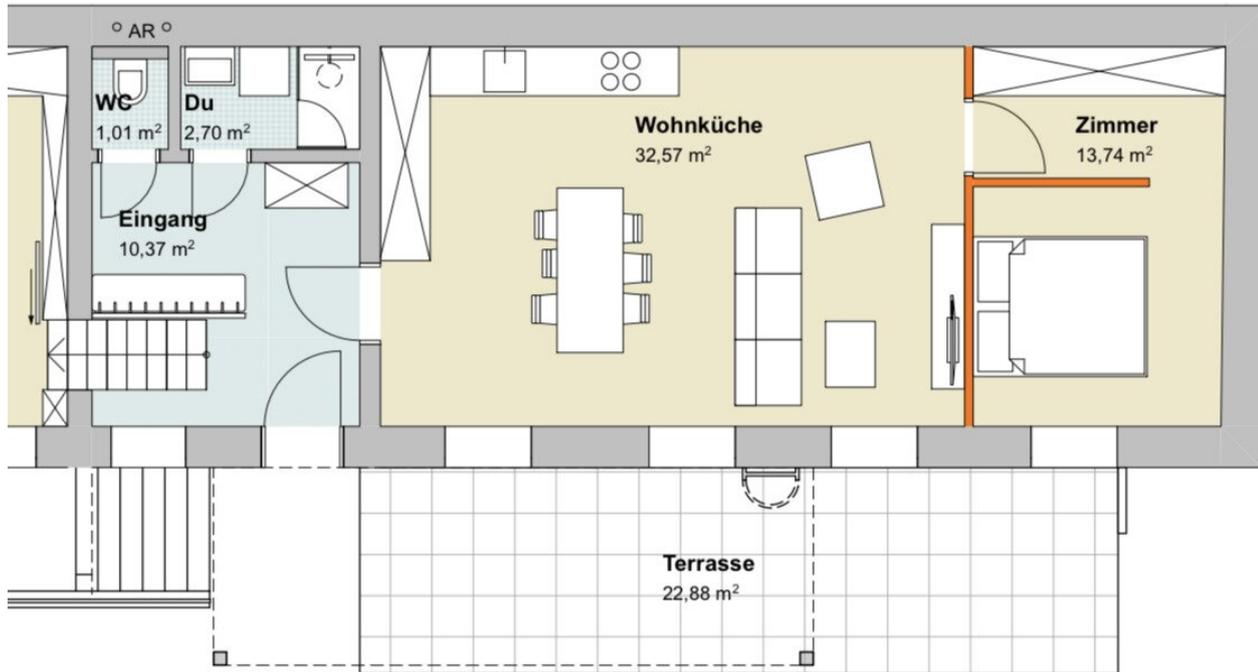
Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39

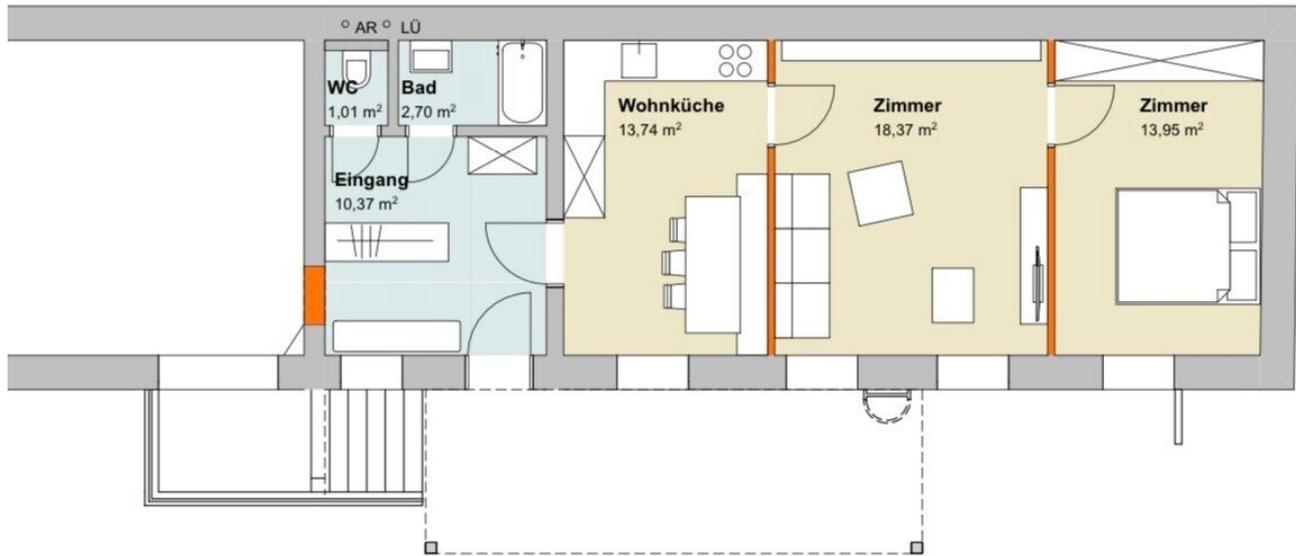






Skizze





## Objektbeschreibung

Im einem familiären Mehrparteienhauses unweit der Mödlinger Fußgängerzone gelegen, gelangt diese rd. 61m<sup>2</sup> große Wohneinheit zum Verkauf.

Sie liegt im Erdgeschoß und bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

"Wohnen/Büro/Praxis" - all dies wäre hier möglich!

Über einen separatem Eingang gelangen Sie in einem Vorraum der die Räumlichkeiten zentral erschließt.

Die Nassräume zeigen sich in einem gepflegten Zustand.

Der rd. ca. 48m<sup>2</sup> großem Einzelraum hat Anschlüsse für eine Küchenecke und ließe sich auch leicht in 2 oder 3 Zimmer unterteilen.

Eine ca. 33m<sup>2</sup> große Außenfläche sowie ein Kellerabteil stehen dem neuen Eigentümer ebenso zur Verfügung.

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine gasbefeuerte zentrale Heizungsanlage im Kellergeschoß.

Ein Klimagerät sorgt für angenehme Temperaturen an heißen Sommertagen.

Hinweis: Bedingt dadurch, dass die Einheit nicht unterkellert ist, zeigt sich leichte Feuchtigkeit an den Außenwänden. Dies wäre durch ein Injektionsverfahren leicht zu beheben.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.