

**Wohnlage nahe HTL Mödling. - 2 Keller und 2 KFZ Plätze  
inkl.! - Gartennutzung und Loggia.**



**Objektnummer: 767**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,05
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	346,27 €
<b>USt.:</b>	34,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



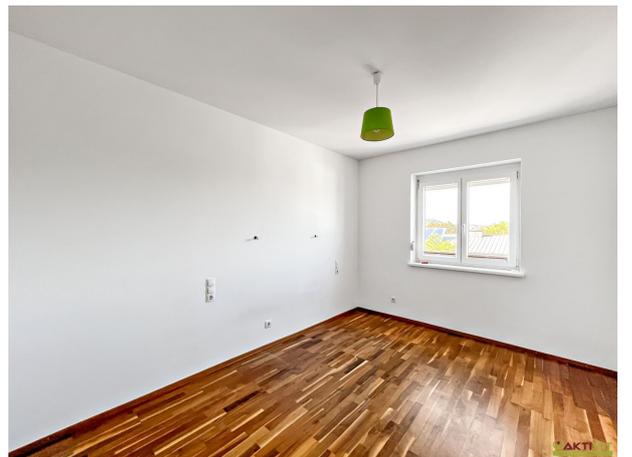
**Moritz Höslinger**













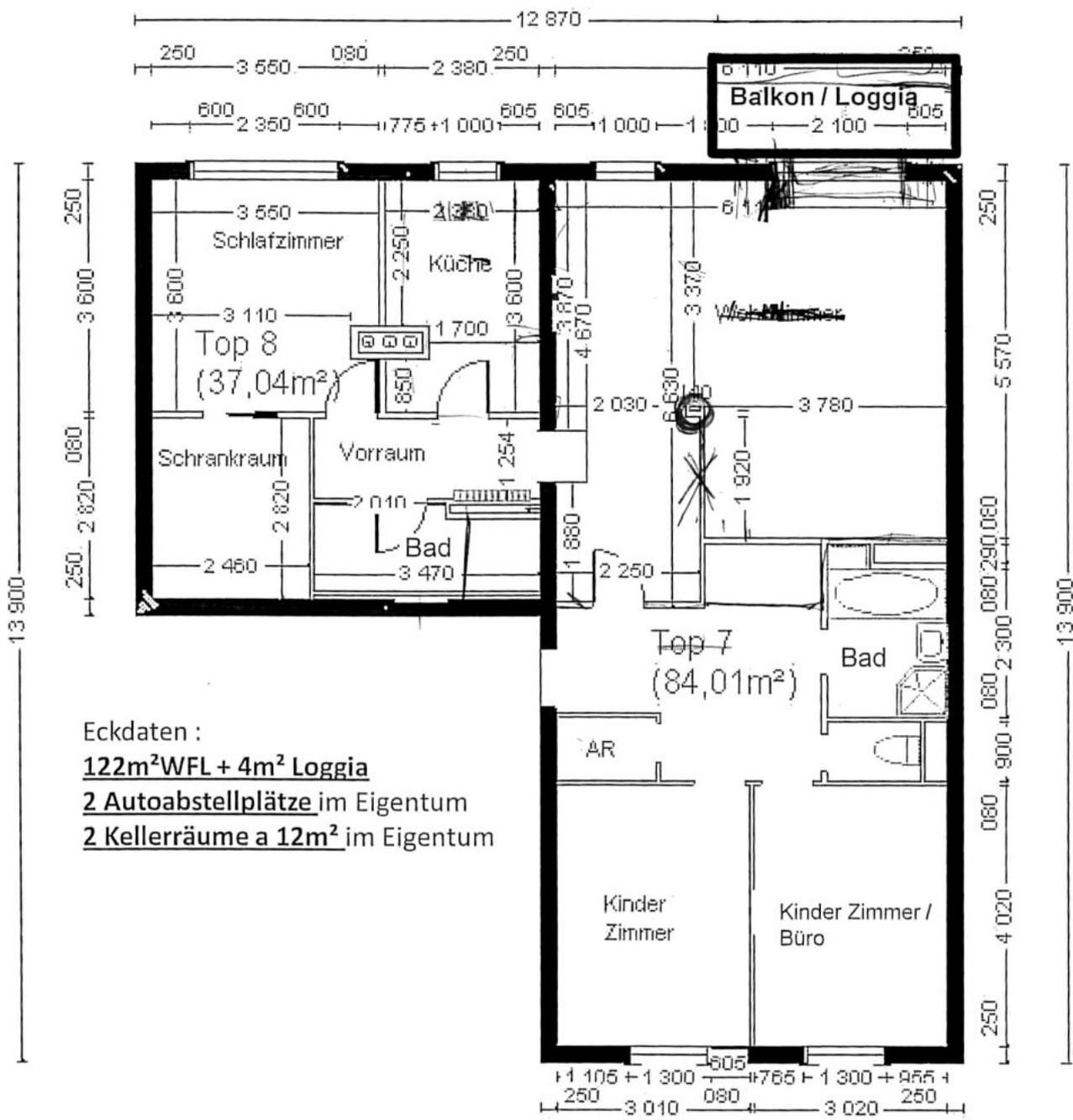












Eckdaten :  
**122m<sup>2</sup>WFL + 4m<sup>2</sup> Loggia**  
**2 Autoabstellplätze** im Eigentum  
**2 Kellerräume a 12m<sup>2</sup>** im Eigentum

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in beliebter Wohnlage im Süden Mödlings. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur HTL Mödling und die hervorragende Verkehrsanbindung.

Hier bietet sich viel Platz mit einer vielseitigen Raumteilung. Zudem verfügt die Wohnung über 2 KFZ-Stellplätze und 2 Kellerabteile. Eine Teilung der Wohnung in zwei Einheiten ist ebenfalls möglich.

### ***DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:***

- Beliebte Wohnlage bei der HTL Mödling.
- Infrastruktur auch zu Fuß erreichbar.
- Rund 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 3 Schlafzimmern
- Kürzlich in vielen Bereichen saniert.
- Loggia mit Ausrichtung nach Süden + Gartennutzung.
- 2 KFZ-Stellplätze inklusive.
- 2 große Keller mit zusammen ca. 24 m<sup>2</sup> inkl.
- Teilung in 2 Wohneinheiten möglich.

### **DIE WOHNUNG:**

Die Wohnung im 2. OG wurde aus zwei Wohneinheiten zusammengesetzt. So ergeben sich aktuell rund 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer vielseitigen Raumteilung.

Die Fläche verteilt sich auf: 3 Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer, eine getrennte Küche, ein Bad sowie zwei getrennte WCs. Darüber hinaus gibt es einen Vorraum, einen Abstellraum und Gangflächen.

Vom Wohnzimmer aus ist die Loggia mit Ausrichtung nach Süden erreichbar.

Zur Wohnung zugehörig sind zwei Kellerabteile mit jeweils ca. 12 m<sup>2</sup>. Somit insgesamt weitere rund 24 m<sup>2</sup> Stauraum.

Weiters werden mit der Wohnung zwei KFZ-Stellplätze im Eigentum verkauft. Diese sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

### **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG:**

Das Haus wurde 1982 errichtet und im Laufe der Zeit saniert und gepflegt. Zuletzt wurden 2014 umfassendere Sanierungsarbeiten am Haus vorgenommen (Wärmedämmung, Dach, Keller).

Die Wohnung wurde ebenfalls laufend renoviert. Zuletzt wurden als Therme 2021 eine neue Gas-Brennwert-Therme installiert.

Die Böden sind mit Parkett, Fliesen und Laminat ausgeführt.

Der Verkauf erfolgt inklusive der Ausstattung und Einrichtung von Küche (Markenküche DAN) und Bad.

Der Garten der Wohnanlage steht allen Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Von der Wohnung selbst bietet sich ein Ausblick auf die umliegenden Hügel.

### **DIE BETRIEBSKOSTEN:**

Die monatlichen Betriebskosten inklusive Rücklagen betragen rund € 500,-.

Hier inklusive ist ein Anteil von rund € 120,- monatlich für die Rücklage.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen

gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Moritz Höslinger

[+43 664 217 16 78](tel:+436642171678)

[m.hoeslinger@aktivit.org](mailto:m.hoeslinger@aktivit.org)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap