Barrierefreie Dreizimmerwohnung mit Balkon, Parkplatz und Kellerraum

Objektnummer: 14317

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

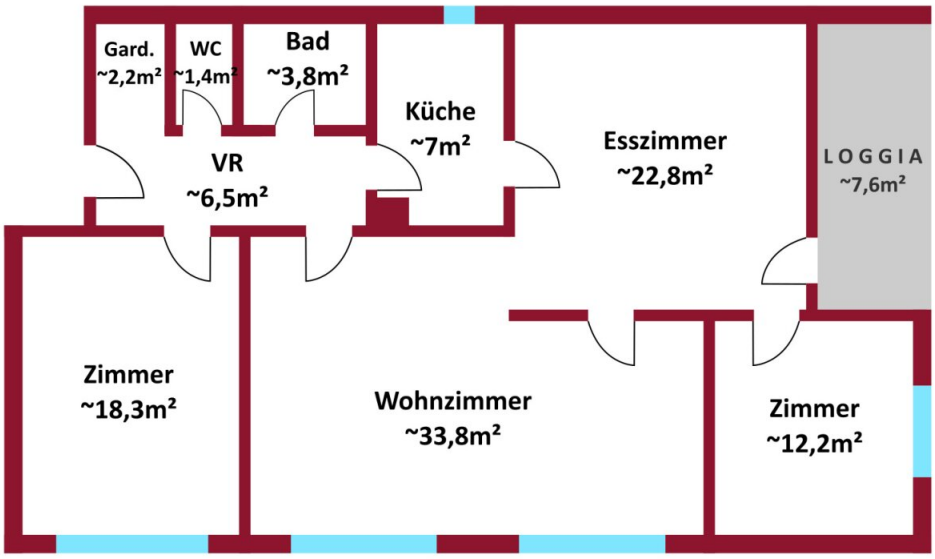
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,00 m²
Nutzfläche:	122,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	9,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	299.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.450,82 €
Betriebskosten:	307,00 €
Heizkosten:	177,00 €
USt.:	66,10 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Wolfgang Schoiswohl


Gard.
~2,2m²
WC
~1,4m²
Bad
~3,8m²
Küche
~7m²
Esszimmer
~22,8m²
LOGGIA
~7,6m²
VR
~6,5m²
Zimmer
~18,3m²
Wohnzimmer
~33,8m²
Zimmer
~12,2m²

Objektbeschreibung

Diese Dreizmmerwohnung wird Sie wegen ihres guten und modernen Grundrisses, den großzügig geschnittenen Zimmern und der Lage am Rande der Föhrenberge des Wienerwaldes, an der Grenze zwischen Mödling und der Hinterbrühl überzeugen. Ein viertes Zimmer wäre sehr einfach abzutrennen, sollten Sie mehrere Räume benötigen.

Sie befindet sich in einer ruhigen Wohnanlage am Waldrand, mit Blick auf die gegenüberliegenden Wälder.

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss einen Hauses aus 1973, wurde 1994 und 2015 (Badezimmer) saniert. Ein Personenlift ist vorhanden. Diese Immobilie ermöglicht den neuen Bewohnern ein angenehmes und ruhiges Wohnen nahe der beliebten Hinterbrühl.

Die Räumlichkeiten bestehen aus:

- einem großen Wohnzimmer (nach Osten ausgerichtet)
- der angrenzenden Küche und dem Essbereich (beide haben Fenster nach Westen)
- zwei großzügigen Schlafzimmern (ebenfalls nach Osten ausgerichtet)
- einer Loggia (7,6 m²)
- dem Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Bidet und Waschmaschinenanschluss
- dem separaten WC
- einem großzügigen Lagerraum (im ersten Stock gelegen)
- zwei Parkplätzen im Eigentum
- dem Wellnessbereich mit großem Indoor-Swimmingpool, Sauna, Gartenanlagen zur gemeinschaftlichen Benützung in der Anlage

Die Wohnung wird derzeit mit einer gemeinschaftlichen Pelletsheizung beheizt, die Kosten dafür sind durch die Betriebskosten bereits abgedeckt.

Sanierungen im Haus wurden bereits durchgeführt, die Kosten dafür wurden bereits aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt. (Kein offener Sanierungskredit!)

Die Wohnung zeichnet sich durch folgende Punkte aus:

- tolle Raumaufteilung
- Ideal für Hundebesitzer und Naturliebhaber
- Supermarkt, Ärzte, Apotheke, Gastronomie in Fußnähe
- gute öffentliche Verkehrsanbindung (Busverbindungen) nach Mödling, Wieselbus nach Sankt Pölten
- Schwimmbad und Sauna im Haus

Kosten:

Monatliche Betriebskosten: 723,47 incl. Heizung und Warmwasser. Das ist die Ursache für den wirklich günstigen Anschaffungspreis der Wohnung, der nicht mehr verhandelt werden kann.

Der Bezug dieser schönen Wohnung ist grundsätzlich sofort möglich, einige Modernisierungsarbeiten werden jedoch empfohlen. Ein Beispielbild zeigt, wie das Wohnzimmer nach der Entfernung der Möbel und mit Ihren Möbeln aussehen könnte.

Lage: Die Wohnung liegt am Stadtrand der Schulstadt Mödling in Niederösterreich. In dieser Gemeinde kommt das Bedürfnis nach Natur und unendlichen Freizeitmöglichkeiten, als auch der Wunsch nach einer perfekten Infrastruktur und der Nähe zur Großstadt sicher nicht zu kurz.

Die Anbindung an die Autobahn A21 ist nur ca. sechs Fahrminuten vom Objekt entfernt und

Sie erreichen Wien in ca. 10 -15 Fahrminuten und Sankt Pölten in ca. 25 Fahrminuten. Die Immobilie ist aber auch gut an den öffentlichen Verkehr angebunden (Autobuslinie nach Mödling mit sehr dichter Frequenz in unmittelbarer Nähe).

Nahversorgung: In der Umgebung des Objekts befindet sich ein Supermarkt (Billa), sowie eine Apotheke, Friseur, Kindergarten, Schule, Ärzte, Restaurants, mehrere Spielplätze uvm. Im angrenzenden Mödling steht eine Vielzahl an Fachgeschäften zur Verfügung und die Fußgängerzone mit weiteren Geschäften, sowie Tages- und Wochenmärkten lädt zum entspannten Einkauf und zum „Gustieren“ lokaler Spezialitäten ein. Darüber hinaus liegt das Einkaufsparadies SCS nur wenige Fahrminuten entfernt.

Das gastronomische Angebot in der Nähe der Wohnung ist vielfältig: Von Haubenlokalen bis zu urigen Heurigen bietet die Hinterbrühl für jeden Geschmack das Richtige. Die Infrastruktur des Gebiets umfasst auch ein vielfältiges Angebot an Betreuungs- und Ausbildungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche, Kindergarten und Volksschule sind in Fußnähe. Zwei Gymnasien und zahlreiche höhere Schulen in der Schulstadt Mödling sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die Liegenschaft befindet sich in einem Gebiet, das als Erholungs- und Ausflugsgebiet keine Wünsche offen lässt. Riesige Waldflächen des Biosphärenparks Wienerwald und ausgedehnte Grünflächen sowie ein schöner Waldspielplatz werden Ihnen und Ihren Lieben Freude machen. Wandern, Joggen, Nordic Walking, Klettern oder Mountainbiken im angrenzenden Wienerwald, entlang der unzähligen Wege, die direkt oberhalb des Hauses vorbeiführen. Die in wenigen Minuten fußläufig erreichbare Burg Mödling, die Meiereiwiese , der Husarentempel...

Tennisplätze, Reitställe, Kletterfelsen und viele weitere Möglichkeiten, Sport zu betreiben, sind ebenfalls in der Gemeinde Hinterbrühl zu finden.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Bitte fordern Sie das Exposé mit vielen weiteren Bildern und Plänen an!

Für nähere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Nachricht an wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at oder Ihren Anruf: 0664/ 345 56 67

Wolfgang Schoiswohl

Irrtum und Änderungen vorbehalten

www.ringsmuth-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <3.000m
Straßenbahn <5.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap