Sanierte, helle 2-Zimmer Wohnung mit Fernblick in Grünruhelage nähe HTL - kleiner Balkon

Wohnzimmer_1

Objektnummer: 7939/2300159968

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1958
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,20 m²
Nutzfläche:	62,20 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	38,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,92
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Katharina Wiser

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company HAAS & URBAN IMMOBILIEN

www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Mödling, einer charmanten Stadt nahe Wien mit einer reichen Geschichte und einer wunderschönen Landschaft.

Die Wohnung befindet sich in einem **ruhigen und gepflegten Wohnhaus in grüner Lage in** einer **gehobenen, von Einfamilienhäusern geprägten Gegend von Mödling**.

Mit einer **Fläche von 62,2m²** bietet sie ausreichend Platz für Singles und Paare.

Der Kaufpreis von 245.000,00 € macht diese Immobilie zu einem erschwinglichen Investment in Ihre Zukunft.

Hier bieten wir Ihnen eine schön **sanierte und lichtdurchflutete Wohnung** zum Kauf an, die alles bietet, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben brauchen.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der **hellen und freundlichen Atmosphäre** begeistert sein. Die hochwertigen Laminatböden und die eingebauten, weißen Regale aus Tischlerhand verleihen der Wohnung ein **modernes und ansprechendes Erscheinungsbild**.

Die Wohnung verfügt über **zwei gemütliche Zimmer**, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ein **Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon** und ein **großes Schlafzimmer mit tollem Fernblick**.

Die **Wohnküche** mit integrierter Kochnische bietet ausreichend Platz zum gemeinsamen Kochen und Zusammensitzen.

Der **Westbalkon** lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet einen schönen Ausblick auf die umliegende Landschaft. Genießen Sie hier bis zum Abend die warmen Sonnenstrahlen und die frische Luft.

Das **Badezimmer wurde erst kürzlich saniert**, Dusche, Waschbecken, das WC und die Fliesen an Wand und Boden sind **ganz neu und unbenutzt**.

Folgende Räume bietet Ihnen diese gut geschnittene Wohnung:

Vorzimmer: ca. 11,06 m²

Bad / WC: ca. 2,7 m²

Wohnküche mit Kochnische: ca. 12,16 m²

Wohnzimmer: ca. 18,18 m²

Schlafzimmer: ca. 18,14 m²

Balkon: ca. 2,32 m²

Die Wohnung wird **mit Gas beheizt** und verfügt über eine effiziente Zentralheizung, die für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten sorgt.

Die **solide Ziegelbauweise, die modernen, 3-fach verglasten Fenster und die Wärmeschutzfassade** des Hauses garantieren eine gute Isolierung und somit niedrige Heizkosten.

Das **gesamte Wohnhaus wurde vor 5 Jahren (2019) generalsaniert** und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

LAGE:

Die Lage der Wohnung ist ein weiterer Pluspunkt. Sie profitieren von einer **ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus- und Bahnhof in unmittelbarer Nähe**. Auch die **Anbindung an die Autobahn** ist schnell und einfach erreichbar. Somit sind Sie bestens vernetzt und können die umliegenden Städte und Gemeinden problemlos erreichen.

Der **in direkter Fußnähe** gelegene **Naturpark Föhrenberge,** der **Eichkogel** und die **Burgruine Mödling** bieten viele Möglichkeiten zum **Spazierengehen, Wandern, Radfahren, Laufen….**

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. **Einkaufsmöglichkeiten** wie Supermärkte, Bäckereien und ein modernes Einkaufszentrum

sind bequem **zu Fuß erreichbar.** Auch **Ärzte** und eine **Apotheke** befinden sich **in unmittelbarer Nähe** und machen diese Wohnung besonders attraktiv.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser wunderschönen Wohnung.

Ich freue mich darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <4.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap