

**Ruhige, helle 3-Zimmer-Loggia-Wohnung direkt bei der  
HTL-Mödling - ab sofort verfügbar!**



**Objektnummer: 1192**

**Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Prießnitzgasse 6                         |
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung               |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 2340 Mödling                             |
| Wohnfläche:                   | 72,15 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 3                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 112,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,58                            |
| Kaufpreis:                    | 285.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 183,84 €                                 |
| Heizkosten:                   | 97,17 €                                  |
| USt.:                         | 35,00 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Matthias Schiffer**

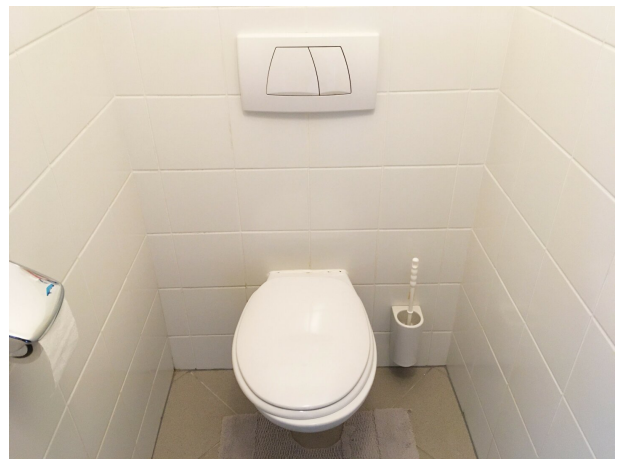
Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH  
Wächtergasse 1/M/11  
1010 Wien

T +43 664 103 36 52



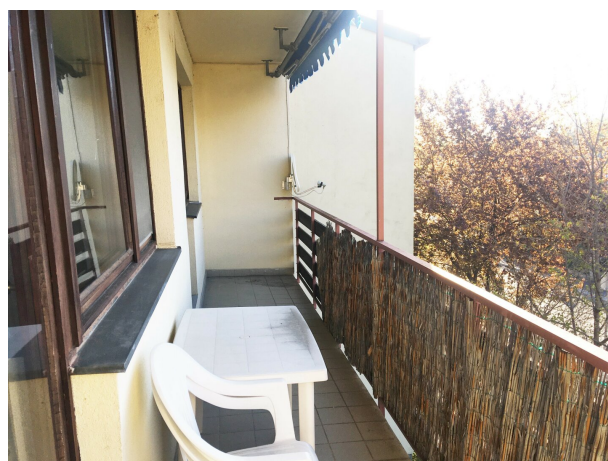
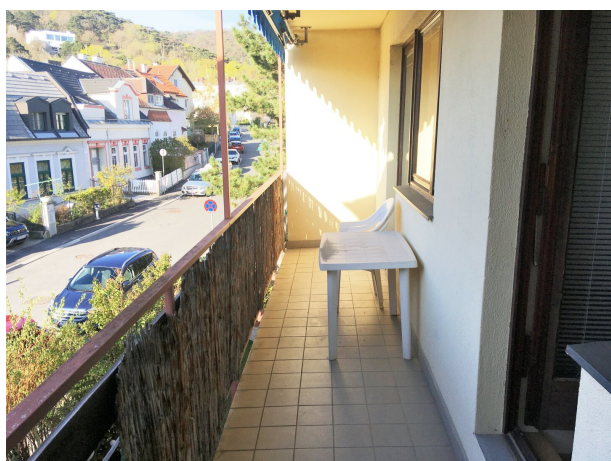




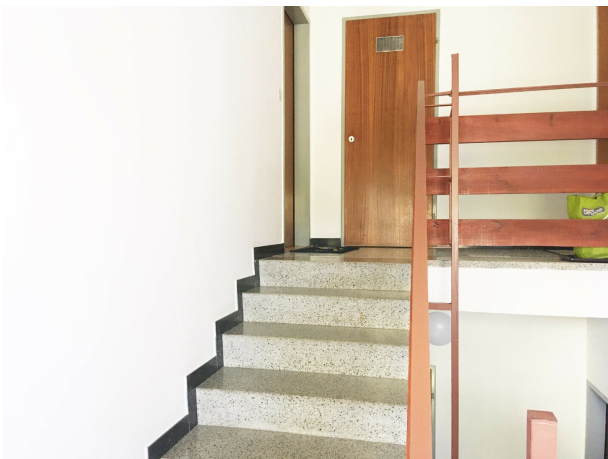






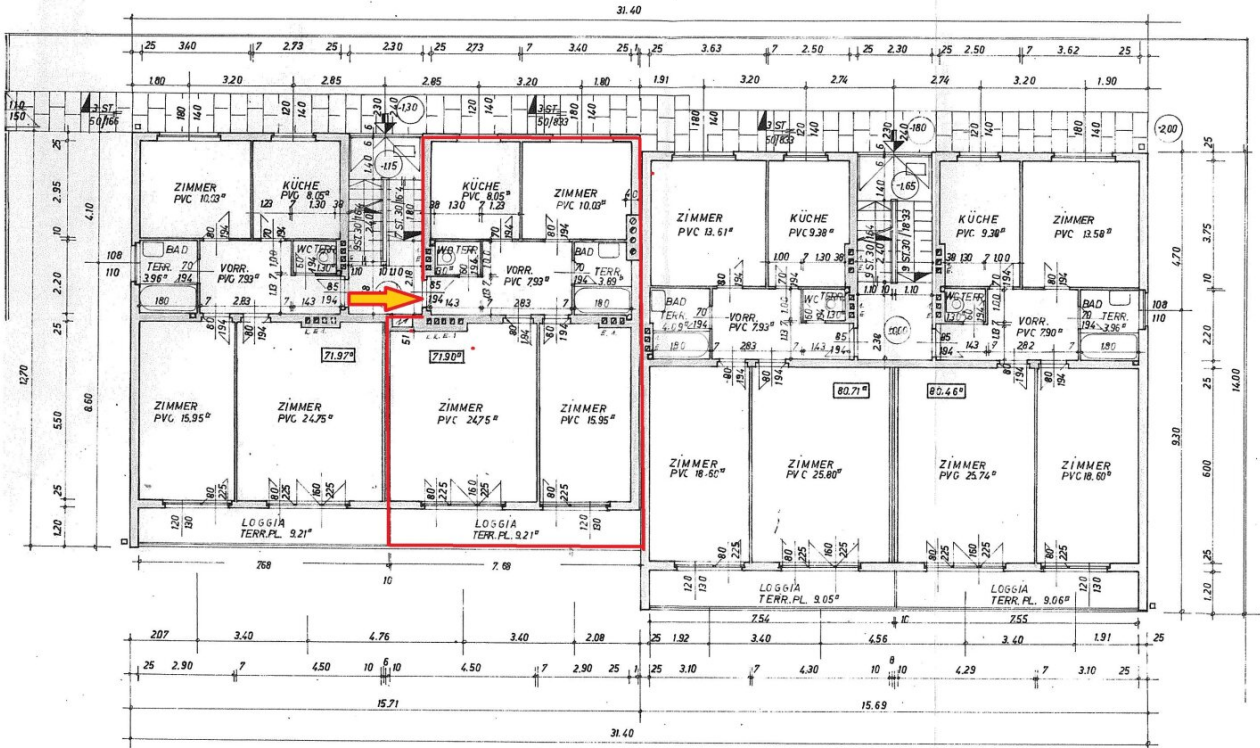














## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf** gelangt eine **helle** und **gut geschnittene 3-Zimmer-Loggia-Wohnung** in der Prießnitzgasse in direkter Nähe zur HTL-Mödling.

Aufgrund der Lage ist die **72,15m<sup>2</sup>** großen **Wohnung**, welche durch eine **9,21m<sup>2</sup>** große **Loggia** ergänzt wird, sehr ruhig.

Die gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- WC
- Wohnzimmer mit Loggia
- Schlafzimmer mit Loggia
- Kinderzimmer/Arbeitszimmer
- Küche mit Einbauküche samt Geräten
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss

Die Wohnung wird ergänzt durch:

- Loggia 9,21m<sup>2</sup>
- Kellerabteil

Die Wohnung ist auch als 2er WG geeignet.

Ein **besonders Highlight** der Wohnung ist die **Nähe zum Wald**, zu **ausgedehnten Spaziergängen** auf den **Anninger, Husarentempel, Hinterbrühl, Gumpoldkirchen** und sogar nach **Baden**.

Die Kombination der **Stadtnähe** (Mödling, Baden und Wien) mit **weitreichenden Wienerwaldwanderungen** ist unschätzbar. Dazu passend die kühle Frischluft vom Wald in der warmen Jahreszeit.

Die Wohnung steht **ab sofort zur Verfügung**.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <300m

Apotheke <700m

Klinik <1.025m

Krankenhaus <2.125m

### **Kinder & Schulen**

Schule <275m

Kindergarten <275m

Höhere Schule <275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <375m

Bäckerei <1.525m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Bank <1.200m

Geldautomat <1.200m

Post <1.200m

Polizei <1.200m

### **Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <6.675m

Bahnhof <1.700m

Autobahnanschluss <3.750m

Straßenbahn <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap