Wohnen mit Stil und Aussicht – Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia mit Blick auf den Bach in Mödling I Nahe Altstadt Mödling

Objektnummer: 4417

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 211,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,45
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	195,46 €
USt.:	19,55 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien

ZERTIFIKAT
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese helle **3-Zimmer-Wohnung** bietet eine gelungene Kombination aus zentraler Lage und naturnahem Rückzugsort. **Große Fenster**, ein durchdachter Grundriss und die zentrale Lage **nahe der Mödlinger Altstadt** machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Genießen Sie Ihre Auszeit auf der **südseitigen Loggia** mit **unvergleichbarem Blick** ins Grüne und auf den vorbeifließenden Bach. Hier wohnen Sie modern, ruhig und dennoch mit sämtlichen Annehmlichkeiten des Stadtlebens in unmittelbarer Nähe.

Key Facts:

- **ca. 71,77 m² Wohnfläche + südseitige Loggia mit ca. 7,22 m²**
- **offene Wohnküche**
- **Große Fenster**
- **Klimaanlage**
- **Internorm Fenster**
- **Kellerabteil**
- **Fahrradabstellraum**

Sanierungen:

- **2017 wurden WC, Bad und Küche erneuert. Gleichzeitig wurden große Teile der Elektrik erneuert**
- **2020: neue Parkettböden von Scheucher gelegt und Innentüren saniert. Ebenfalls wurden alle Radiatoren erneuert**

Lage:

Die Wohnung befindet sich in unschlagbarer Lage nahe der historischen Altstadt von Mödling – einer der charmantesten Gegenden südlich von Wien. Umgeben von kleinen Boutiquen, gemütlichen Cafés und erstklassigen Restaurants genießen Sie hier das ganze Jahr über Lebensqualität pur. Besonders im Sommer lädt das bunte Treiben der Außenbereiche zum Verweilen ein. Nahversorger wie Billa sind nur ca. 2 Gehminuten entfernt, und auch die Buslinien 261/262/264 bringen Sie in wenigen Minuten zum Bahnhof Mödling und weiter in die Wiener Innenstadt.

Diese Wohnung ist ein echtes Schmuckstück – eine seltene Gelegenheit für alle, die stilvoll und zentral wohnen möchten.

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Kaufpreis: € 325.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

Betriebskosten: ca. €392,27(inkl. Reparaturrücklage und USt.) + €51,35 (Heizkosten und Warmwasser ? werden mit Betriebskostenvorschreibung abgerechnet)

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

Mobil.: +43 664 3837 374

E-Mail: b.varughese@w7.immo

Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap