

## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Mödling - 1. Stock inkl. Lift



**Objektnummer: 4679**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2340 Mödling                            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2015                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 92,05 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 33,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,86                                    |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 449.000,00 €                            |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 4.877,78 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 221,84 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 25,29 €                                 |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                         |

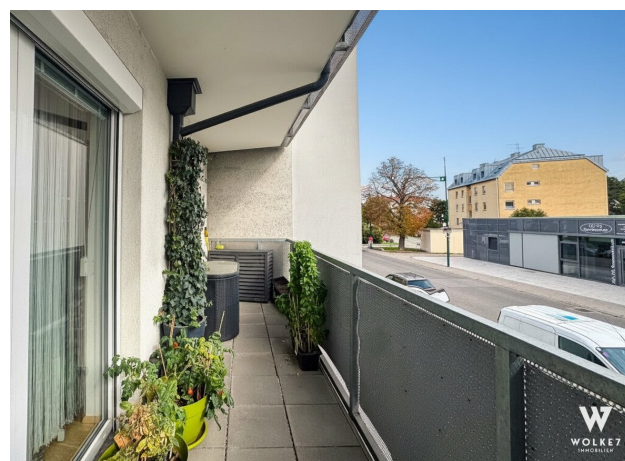
KP: EUR 449.000 + EUR 20.000 für Tiefgaragenstellplatz

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause in Mödling erwartet Sie!

Im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses (inkl. Lift) befindet sich diese rund **92 m² große, sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung**, die durch ihre helle, offene Gestaltung und zeitgemäße Ausstattung begeistert.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Einbauküche nach Maß, die sowohl optisch als auch funktional überzeugt. Für entspannte Momente im Freien stehen Ihnen sowie ein **Südbalkon** zur Verfügung.

Die Kombination aus edlem Parkettboden, geschmackvollen Fliesen und einem **modern ausgestatteten Badezimmer mit Dusche** sorgt für ein behagliches Wohngefühl. Ein praktischer Abstellraum sowie einen Tiefgaragenstellplatz ergänzen das Gesamtpaket.

Diese Wohnung verbindet Stil, Qualität und Komfort – ideal für Paare, Singles oder kleine Familien.

### Auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 92 m², 3 helle Zimmer
- **Lage:** 1. Etage inkl. Lift
- **Zustand:** neuwertig
- **Küche:** moderne, voll ausgestattete Einbauküche nach Maß
- **Freiflächen:** Balkon (Südseite)
- **Bad mit Dusche**
- **Zusätzlich:** Abstellraum, Tiefgaragenstellplatz
- **Elektrik:** Smart Home + Led Leuchten

### Kaufpreis & Konditionen

- Kaufpreis: **EUR 449.000- + EUR 20.000- für Tiefgaragenstellplatz (VB)**

- **Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage und USt.: EUR 375,84-**
- Heizkosten: **ca. EUR 47,00-** (werden über die BK-Abrechnung verrechnet)
- Betriebskosten für Tiefgaragenstellplatz: **EUR 50,79-**
- ISTA Abrechnung für Kanal und Kaltwasser: **EUR 65,22-**
- Provision: **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.**

## **Service & Besichtigung**

Ein ausführliches Exposé mit Grundriss und Plänen erhalten Sie gerne per E-Mail – bitte senden Sie uns dazu Ihre vollständigen Kontaktdaten.

Unser **Finanzierungsservice** unterstützt Sie kostenlos und unverbindlich bei der Wahl der besten Finanzierungslösung.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen diese attraktive Wohnung präsentieren zu dürfen!

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Rene Ecker, Bakk. Phil.**

Mobil: [+43676 56 133 06](tel:+436765613306)

E-Mail: [r.ecker@w7.immo](mailto:r.ecker@w7.immo)

**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) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.500m  
Bahnhof <1.000m  
Straßenbahn <4.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap