Moderne Dreizimmer-Wohnung mit Tiefgaragenplatz in Mödling: Ihr neues Zuhause für 399.000 €!



Objektnummer: 16347

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: **Zustand:** Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten: Heizkosten:

USt.:

Provisionsangabe:

14.364,00 € inkl. 20% USt.

Wohnung - Maisonette

Österreich 2340 Mödling

2002 Gepflegt Neubau 101,00 m²

3 1 2

2,50 m²

C 44,20 kWh / m² * a

C 1,07

399.000,00 €

146,54 € 96,85€

22,30 €

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Schoiswohl

Alexander Ringsmuth GmbH Hackhofergasse 1

























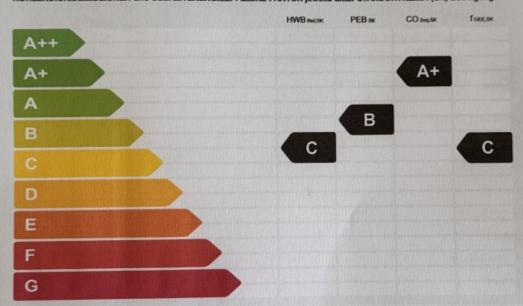
Energieausweis für Wohngebäude

OiB

OIB-Rightlinia 5

BEZEICHNUNG	EA MFH Spitalmühlgasse 21	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2001
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Spitalmühlgasse 21	Katastralgemeinde	Mödling
PLZ/Ort	2340 Mödling	KG-Nr.	16119
Grundstücksnr.	183, 184, 892/2, 892/3	Seehöhe	234 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie ab

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwessenvärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtig dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie affälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Ei entspricht in etwa dem deurchschrättlichen flächenbezogenen Stromwerbzauch eines richternichten Haushalten.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür noberendigen Hillsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Entwissener die einzelle twerden mass (Lieferenersiebedarf).

fese: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Cuctiont aus einerseils dem Endenergiebedarf abzüglich altfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür nohwendigen Häfsenergiebedarfs und andererseils einem Referenz-Endenergiebedar 2002.

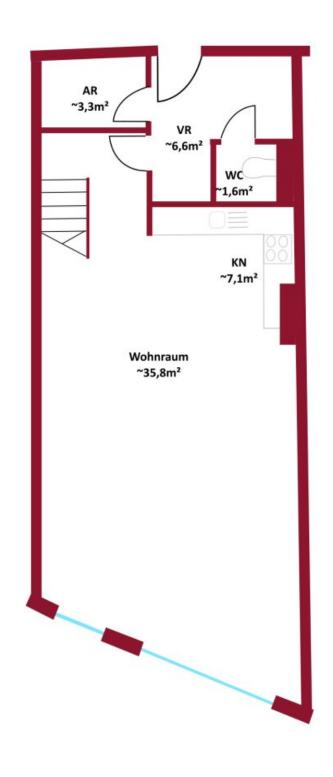
PEB: Der Primärenengiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in Vorkotten. Der Primärenergiebedarf weist einen emeuerbaren (PEB_{ion.}) und einen nicht

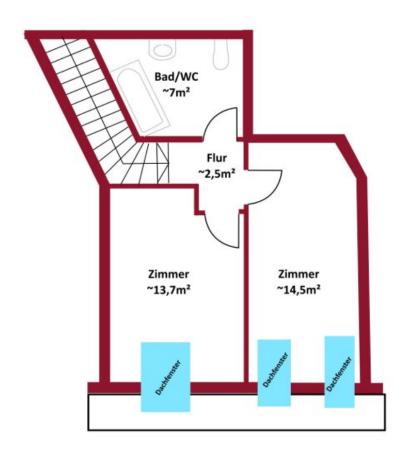
GO244 Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten

SK: Das Standorfklinn ist das reale Klima am Geböudestandert. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdelsen (1970 bis 1989) der Zenfralenstatt für Nelecordolijke wurde Geodermank für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vordrasung aktualisiset.

An West and Annual Company of the Co

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz* des Österreichischen Instituts für Bautschnik in Umsetzung der Richtlinie 2019/31/EU vom 30. Mai 2019 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der 2019/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2019/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2019/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2019/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2019/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2019/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2019/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2019/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2019/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2019/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2019/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2019/31/EU vom 19. Mai 2011 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2019/31/EU vom 19. Mai 2011 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2019/31/EU vom 19. Mai 2011 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2019/31/EU vom 19. Mai 2011 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2019/31/EU vom 19. Mai 2011 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2019/31/EU vom 19. Mai 2011 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2019/31/EU vom 19. Mai 2011 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2019/31/EU vom 19. Mai 2011 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2019/31/EU vom 19. Mai 2011 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2019/31/EU vom 19. Mai 2011 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2019/31/EU vom 19. Mai 2011 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2019/31/EU vom 19. Mai 2011 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden b





Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in toller Mödlinger Zentrumslage. Diese gepflegte Wohnung mit einer großzügigen Fläche von 101 m² bietet einem Paar oder einer Familie nicht nur ein gemütliches Wohnen, sondern auch eine ideale Lage, die alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in greifbare Nähe rückt.

Mit einem Kaufpreis von 399.000,00 € erwartet Sie hier eine wunderbare Gelegenheit, in eine Wohnung einzuziehen, die sowohl durch ihre moderne Ausstattung als auch durch ihren Ausblick nach Süden besticht. Schon beim Eintreten in den großzügigen Wohnraum bemerken Sie den herrlichen Grünblick und die Nähe zu Zentrum und Waldrand! Die drei lichtdurchfluteten Zimmer (unteres Geschoss: Wohnzimmer 43,13,m², oberes Geschoss: Zimmer 14,47 und 13,67 m²) bieten ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse und können nach Ihrem persönlichen Stil gestaltet werden. Durch die Anordnung der Räume hat die Wohnung den Charakter eines kleinen Einfamilienhauses und die räumliche Trennung vom Wohn- zum Schlaf/Arbeitsbereich ist sehr angenehm.

Praktische Features wie zwei WCs, ein Personenaufzug und der eigene Parkplatz in der Tiefgarage (Stapelparkplatz) erleichtern Ihnen den Alltag. Geheizt wird mit Fernwärme. Ein Fahrradraum steht zur Verfügung und ist ideal für alle, die gerne aktiv sind und die wunderschöne Umgebung Mödlings mit dem Rad erkunden möchten.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die nahegelegene Bushaltestelle ermöglicht es Ihnen, flexibel und bequem in die umliegenden Gebiete zu gelangen. Darüber hinaus finden Sie in der Umgebung alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, sämtliche Schulen, Kindergärten, Supermarkt, Gastronomie – alles ist fußläufig 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 an der Goldenen Stiege, also in Fußnähe vorbeiführen.

Der Radweg mit Anbindungen in die Vorderbrühl oder Richtung Laxenburg (am Mödlingbach entlang) ist ebenfalls nur eine Fahrminute entfernt. Auf dieser Route erreichen Sie auch den Bahnhof Mödling oder die beiden Gymnasien in der Stadt.

Mödling selbst besticht durch seine hohe Lebensqualität und eine wunderschöne Natur. Die Stadt bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowie kulturelle Veranstaltungen, die das Leben hier besonders lebenswert machen.

Die Schnellbahn nach Wien macht das Pendeln nach Wien beguem.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen diese schöne Wohnung persönlich und übermittle Ihnen noch weitere Informationen.

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Wolfgang Schoiswohl

wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at

Tel.: 0664 345 56 67

Alexander Ringsmuth GmbH

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 <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m U-Bahn <6.000m Straßenbahn <5.000m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap