

**sonnige gepflegte Wohnung in 2009 modernisiertem Haus
| *Loggia* | *Weitblick***



Objektnummer: 8230/182

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,50 m ²
Nutzfläche:	71,60 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 54,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	150,89 €
USt.:	15,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jannis Gaffron

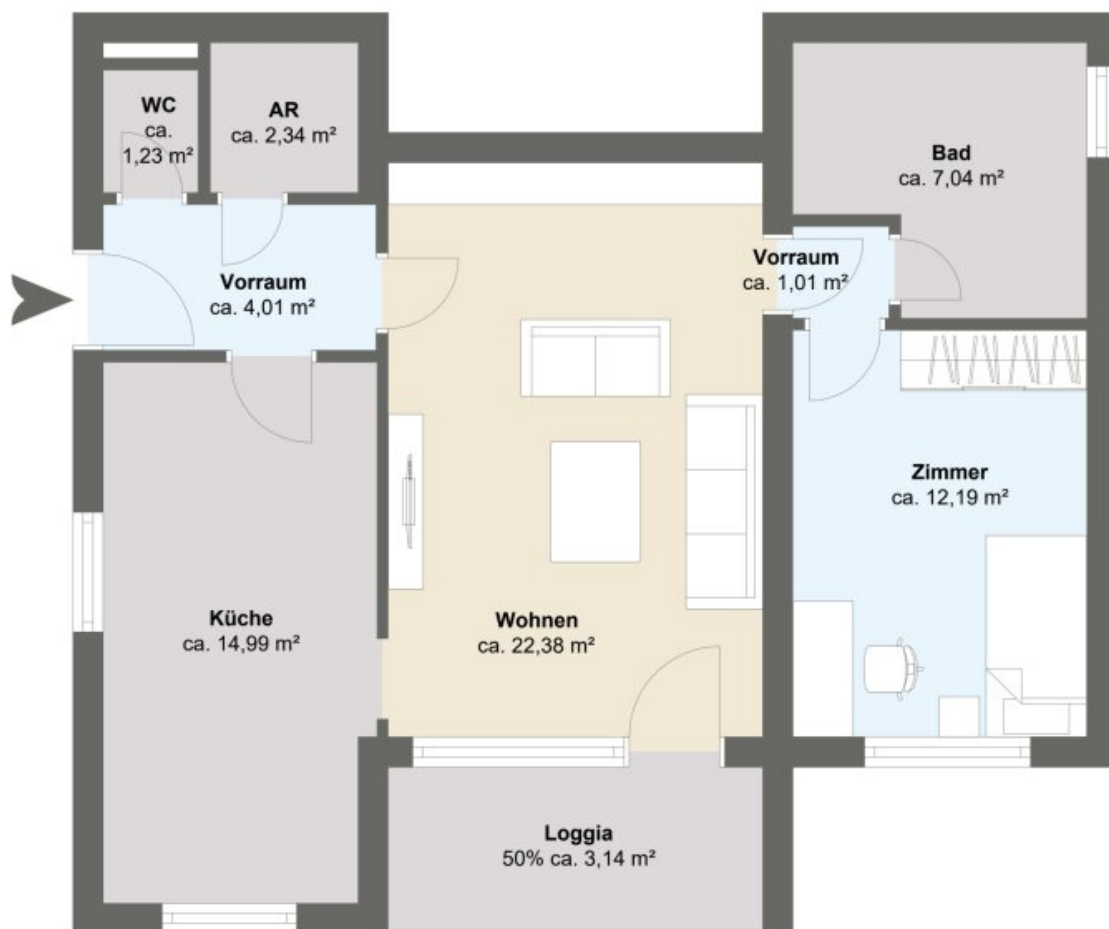
PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18

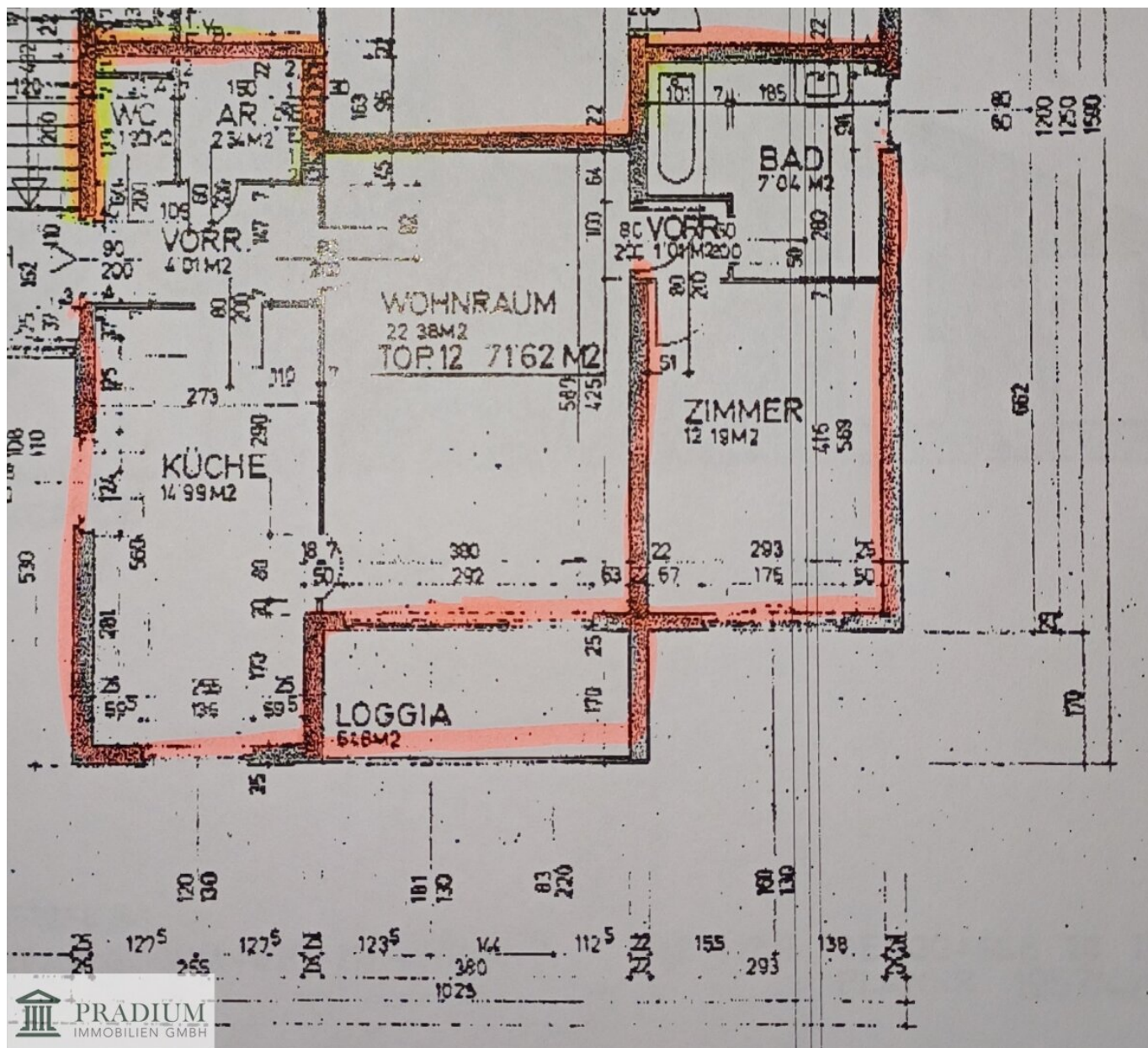












Objektbeschreibung

1. Beschreibung

[360° Rundgang - HIER KLICKEN](#)

Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 66 m² Wohnfläche und zusätzlicher ca. 6 m² Loggia befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten, modernisierten Wohnhauses in absoluter Ruhelage von Mödling. Die Räume sind zentral begehbar und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre mit schönem Grün- und Bergblick von der westseitig ausgerichteten Loggia.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder auch eine kleine Familie. Durch die flexible Raumaufteilung besteht zudem die Möglichkeit, die bestehende Küche in ein weiteres Schlafzimmer umzuwandeln und eine Wohnküche im Wohnzimmer zu integrieren.

Die Ausstattung umfasst unter anderem eine Einbauküche, Bad und WC getrennt, Laminat- und Fliesenböden, Rollläden sowie Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung. Ein Abstellraum sowie ein Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum. Beheizt wird aktuell mittels Elektroheizkörpern; ein Kaminanschluss für einen Holzofen ist ebenfalls vorhanden.

2. Zustand

Das Gebäude wurde ca. 2009 umfassend saniert (u. a. Fassade, Fenster, Türen) und präsentiert sich in modernisiertem, gepflegtem Gesamtzustand. Auch energetisch wurde die Liegenschaft verbessert; der Energieausweis weist die Klasse C (HWB 54,2 kWh/m²a) aus.

Die Wohnung selbst wurde zuletzt ca. 2012 renoviert und befindet sich in gutem, sofort beziehbarem Zustand. Die Küche ist funktional und gepflegt. Lediglich der Sicherungskasten sollte perspektivisch erneuert werden. Insgesamt handelt es sich um eine solide, helle Wohnung mit sehr gutem Preis-Leistungs-Verhältnis und weiterem Gestaltungspotenzial.

3. Lage

Die Wohnung liegt in einer sehr ruhigen Wohngegend im beliebten Süden von Mödling. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, Einfamilienhäusern und kleinen Wohnanlagen und bietet eine hohe Lebensqualität nahe Wien.

Infrastruktur & Einkauf:

Im Umkreis weniger Minuten befinden sich Nahversorger, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie diverse Dienstleister und Gastronomieangebote im Zentrum von Mödling.

Größere Einkaufsangebote wie die Fußgängerzone Mödling oder Fachmärkte entlang der B17 sind rasch erreichbar.

Verkehrsanbindung:

- Gute Busverbindungen Richtung Bahnhof Mödling (S-Bahn-Anschluss nach Wien)
- Schnelle Erreichbarkeit der B17 (Wiener Straße)
- Anschluss an die A2 Südautobahn in wenigen Fahrminuten

Damit besteht sowohl öffentlich als auch mit dem Auto eine sehr gute Verbindung nach Wien und in den südlichen Wiener Raum.

Freizeit & Natur:

Die Lage am Rand des Wienerwaldes bietet zahlreiche Spazier- und Wanderwege sowie Naherholungsgebiete direkt vor der Haustüre. Von der Loggia genießt man einen schönen Fern- und Bergblick.

Parken:

Stellplätze können je nach Verfügbarkeit über die Hausverwaltung angemietet werden. Zusätzlich besteht in der Straße erfahrungsgemäß ausreichend Parkmöglichkeit.

4. Rechtliches

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap