

## Gute Lage. Ruhige Umgebung. Stimmiges Zuhause



**Objektnummer: 960/74749**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Wohnfläche:</b>	104,36 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	104,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,96
<b>Kaufpreis:</b>	455.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	543,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



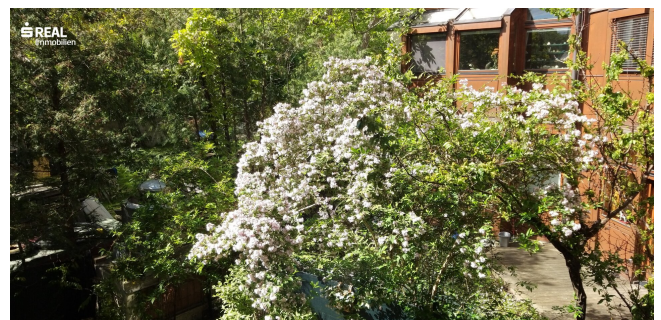
### Gunda Straub

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26229

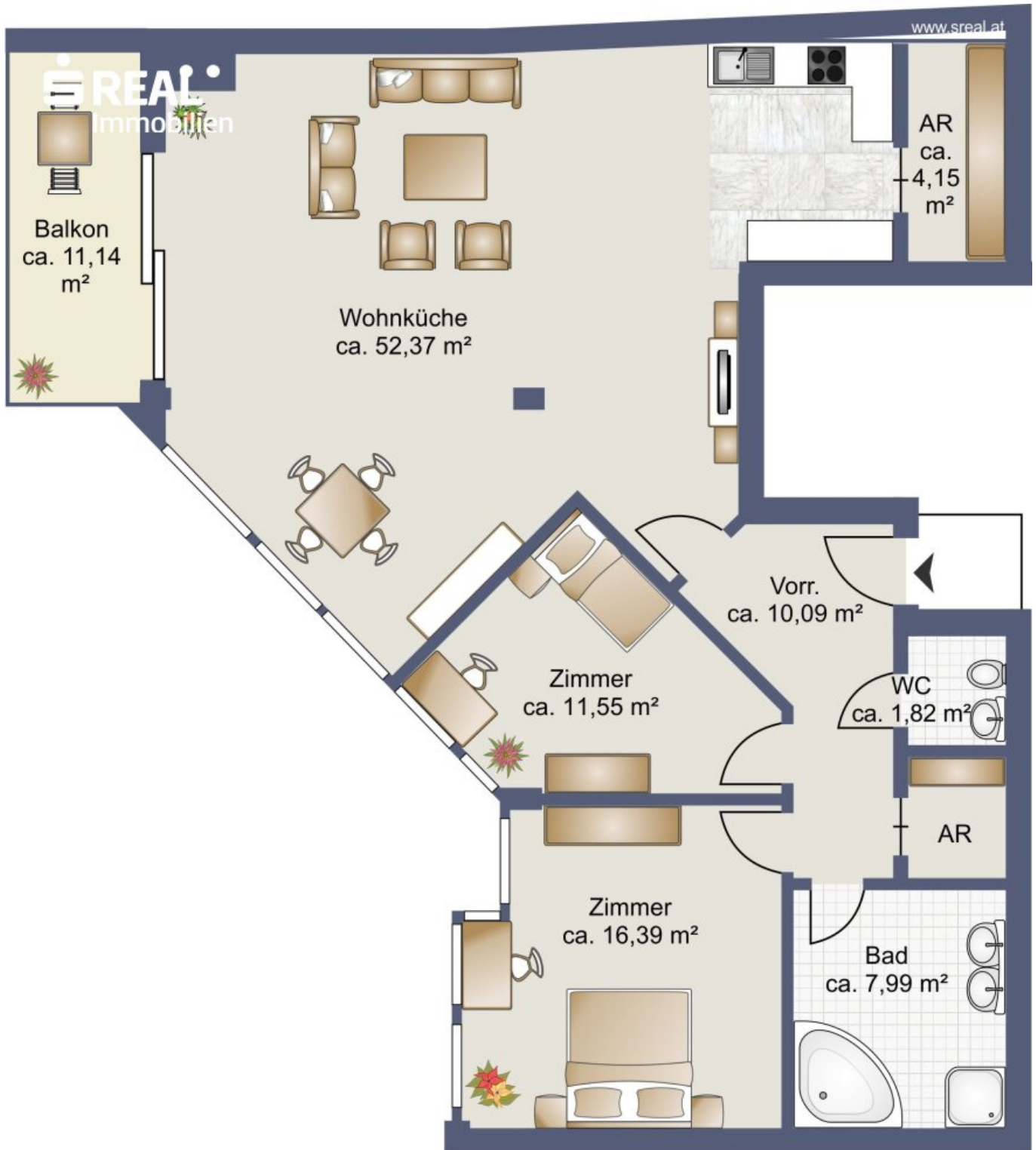




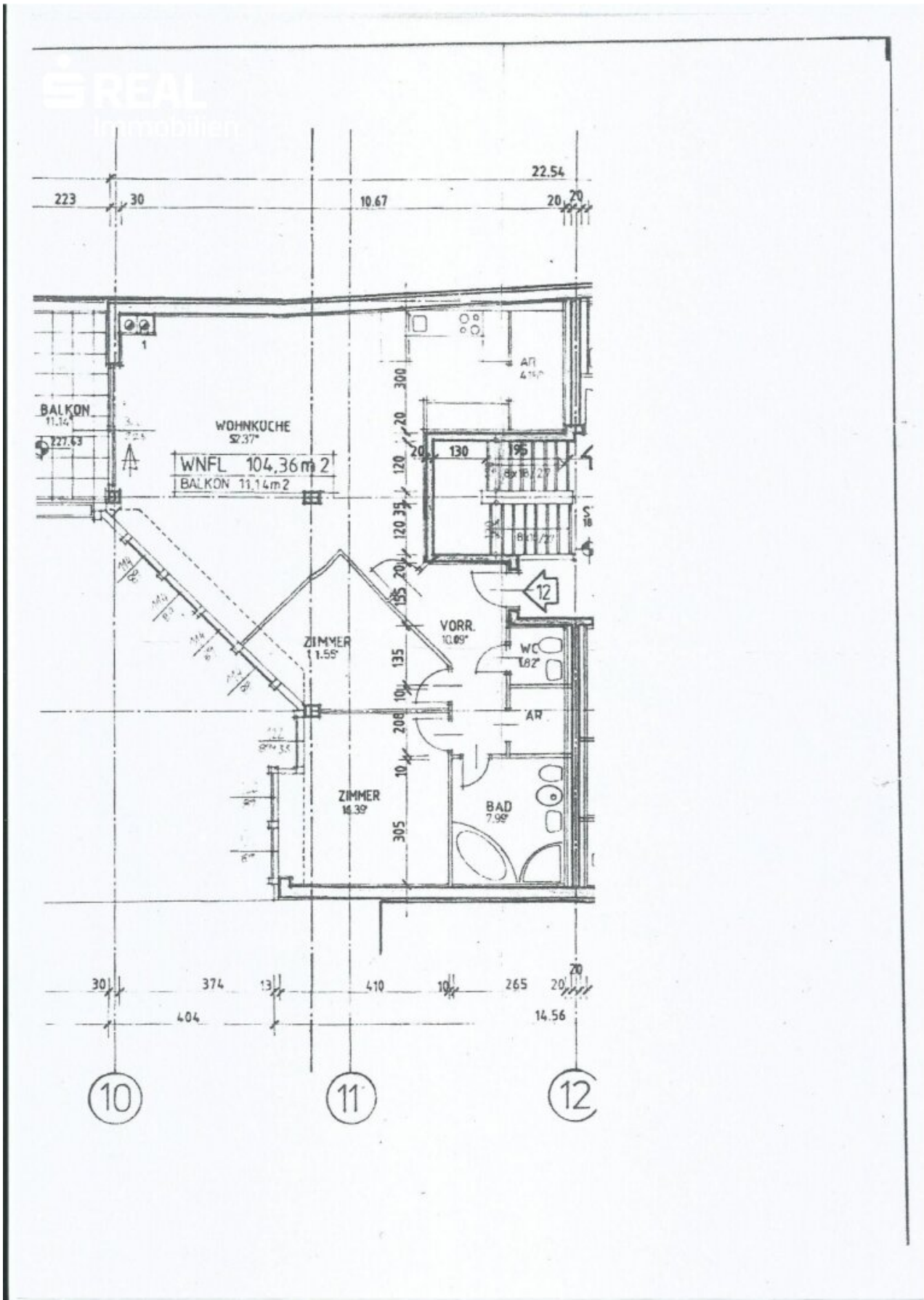








Skizze



## Objektbeschreibung

### Perfekt geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und vielen besonderen Details

Diese hervorragend geplante 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ihre besonders angenehme Wohnatmosphäre. Sämtliche Räume sind **hofseitig** ausgerichtet, wodurch die Wohnung nicht nur angenehm ruhig, sondern auch wunderbar hell und freundlich ist.

Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und geht fließend in die **offene Küche der Qualitätsmarke EWE** über. Ein gemütlicher **Schwedenofen** sorgt hier zusätzlich für eine besonders behagliche Atmosphäre.

Das Badezimmer ist komfortabel ausgestattet und bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne.

Ein besonderes Detail findet sich im Schlafzimmer: Hier wurde ein **maßgefertigtes Schrankbüro** integriert, das eine praktische und zugleich elegante Lösung für Homeoffice oder Stauraum bietet.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der **wunderbare 11m<sup>2</sup> große Balkon**. Er lädt sowohl zum entspannten Sonnenbaden ein als auch – dank teilweise angenehmer Beschattung – zum Verweilen an heißen Sommertagen.

**Ein weiterer Pluspunkt:** Ein Garagenplatz ist bereits im Kaufpreis inkludiert und macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Die Betriebskosten von € 543,84 setzen sich zusammen aus: allg. Betriebskosten (Wohnung & Garage), Aufzug, Reparaturrücklage, extra Rücklage für Fassade & Garage

Hier geht´s zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3148444?accessKey=694c>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m



Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <1.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.