

Licht. Raum. Lebensqualität.



Objektnummer: 960/74749
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gunda Straub

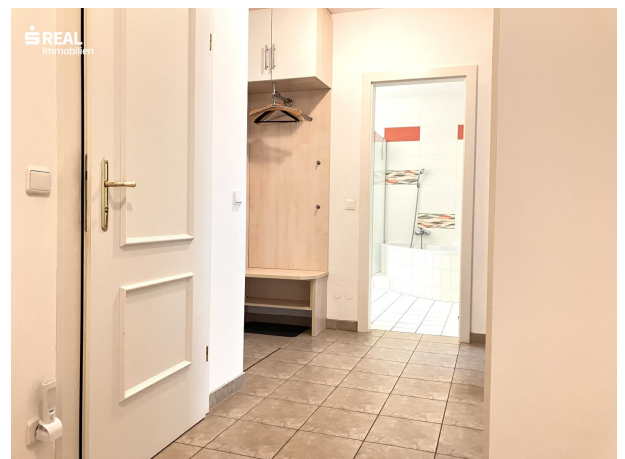
Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

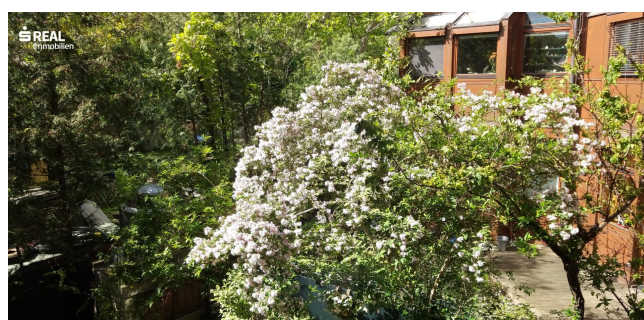
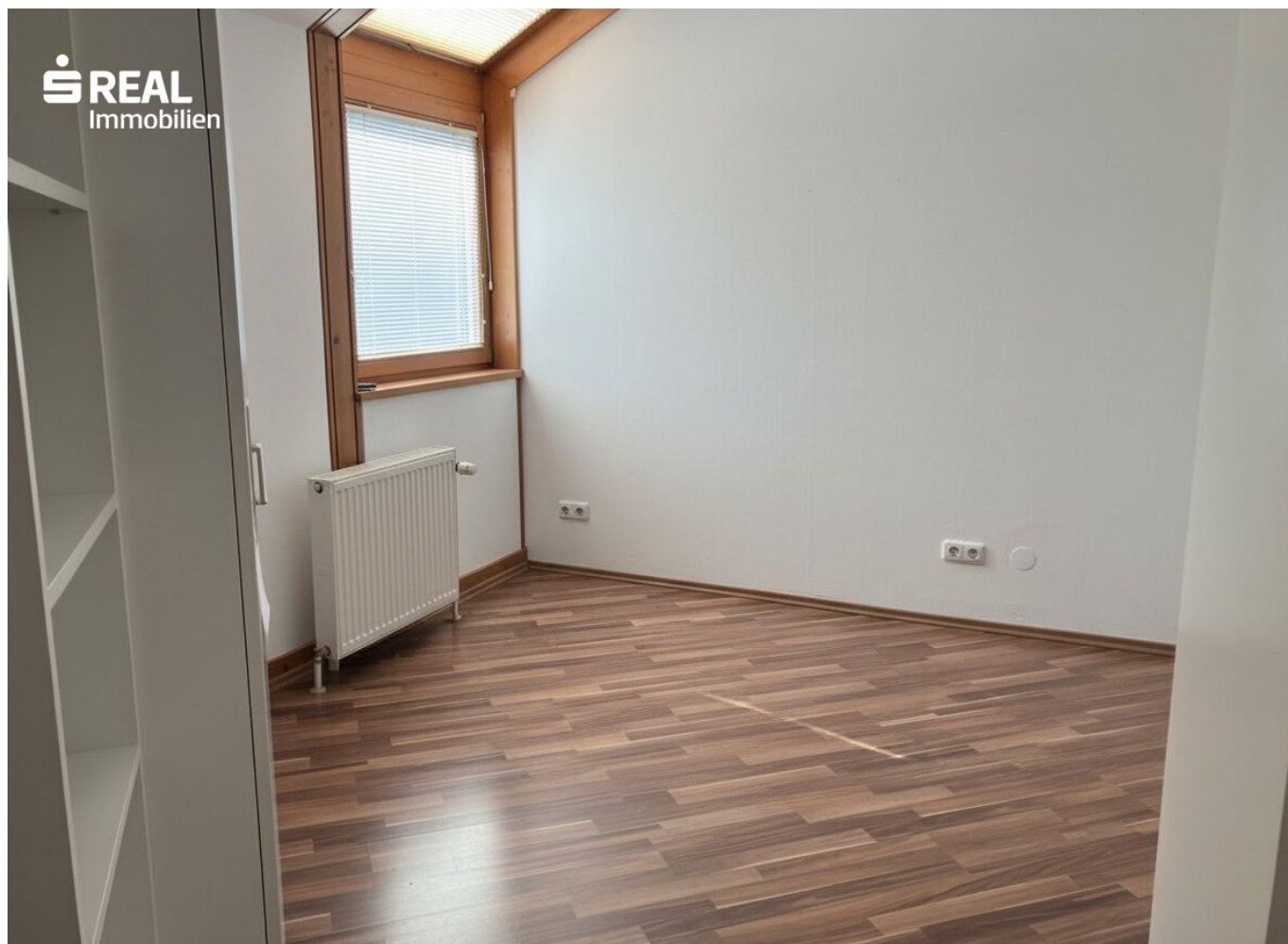
T +43 (0)5 0100 - 26229



Mitglied des
immobilienring.at



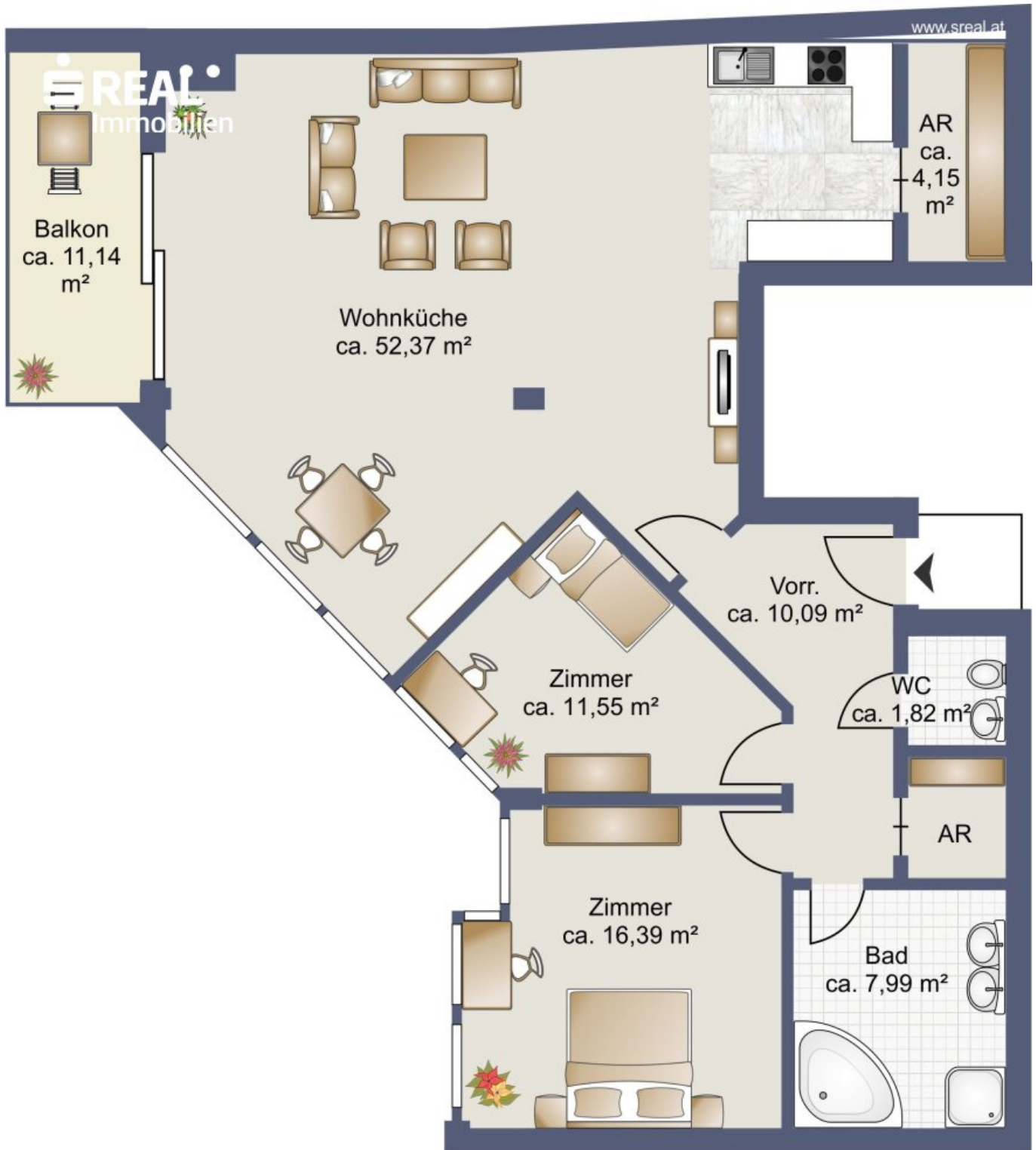




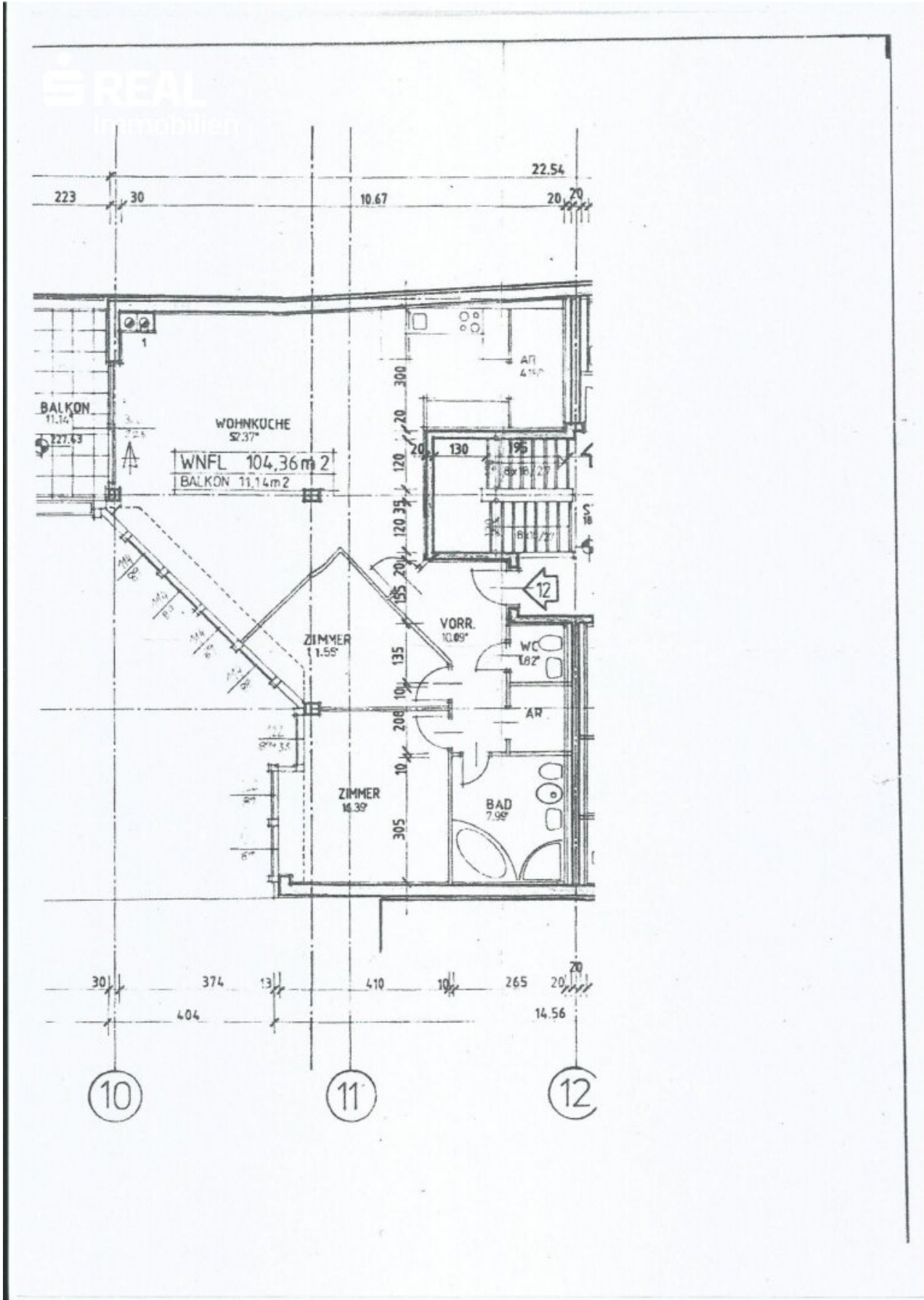




REAL
Immobilien



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 11m² 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

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.