

Helle, modern sanierte 3-Zimmer Wohnung in Mödlinger Bestlage



Objektnummer: 1901/55

Eine Immobilie von Conzeptio Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef Weinheber-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1963
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	F 189,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,13
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	174,56 €
Sonstige Kosten:	89,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

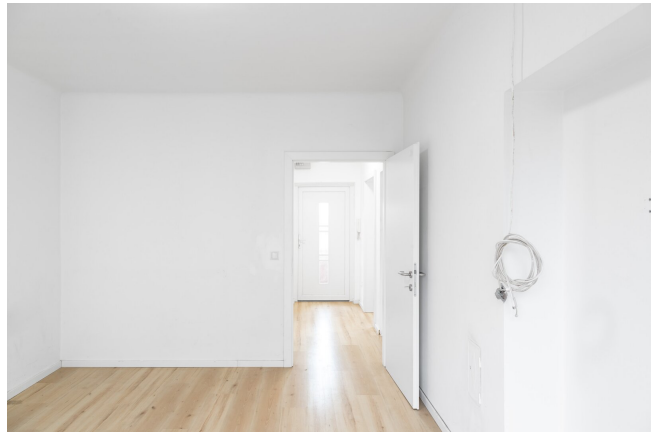
Ihr Ansprechpartner

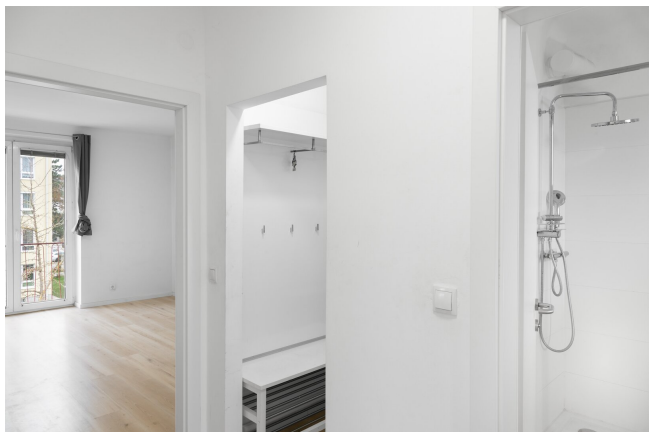
Uwe Reischer

Conzeptio Immobilien GmbH
Anton-Baumgartner-Straße 44 / A5 / 232
1230 Wien

T 069918828552

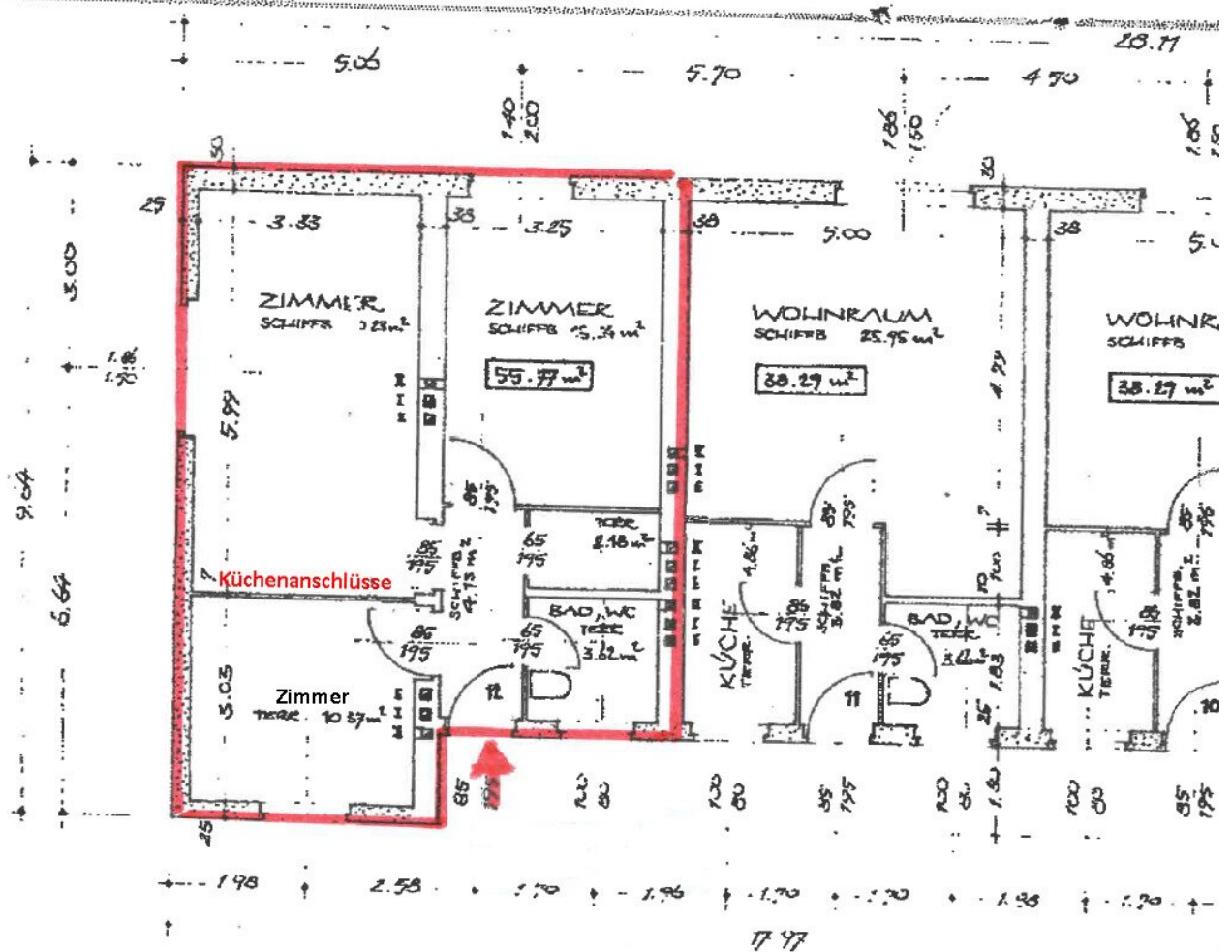
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Diese **3-Zimmer Wohnung** befindet sich in ruhiger Wohnlage in **2340 Mödling**, nur wenige Minuten von der **Südstadt** entfernt.

Die Wohnung liegt im **2. Stock eines gepflegten Wohnhauses** und wurde im Jahr 2024 **umfassend saniert**. Moderne Böden in Holzoptik, eine funktionale Küche sowie ein zeitlos gestaltetes Badezimmer schaffen eine **angenehme und sofort bezugsfertige Wohnatmosphäre**.

Besonders hervorzuheben ist die **sehr gute Raumaufteilung**:

Alle Zimmer sind **separat begehbar**, wodurch sich die Wohnung ideal für **Paare, kleine Familien oder als Anlageimmobilie zur Vermietung** eignet.

Große Fenster sorgen für **helle, freundliche Räume** und ein angenehmes Wohngefühl.

Eckdaten

Wohnfläche: **ca. 55,57 m²**

Zimmer: **3**

Stockwerk: **2. Stock**

Kellerabteil vorhanden

Heizung: **Gastherme**

Baujahr Haus: **1963**

kein Lift vorhanden

Raumaufteilung

Vorraum mit Zugang zu allen Räumen

Wohnzimmer mit Küchenbereich, Schlafzimmer ca. 15 m² und ein weiteres Zimmer / Büro / Kinderzimmer, Badezimmer mit WC, Dusche und Fenster, Abstellraum und Kellerabteil.

monatliche Vorschreibung Hausverwaltung

Betriebskosten: 174,56 €

Verwaltung: 33,76 €

Instandhaltung: 55,75 €

Gesamt: **264,07 €**

Finanzierungsbeispiel

Bei einem Kreditbetrag von **200.000 €** ergibt sich bei **3,5 % Fixzins** eine monatliche Rate ab etwa **830 € monatlich**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <2.500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <1.250m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <4.750m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap