

## **Große 3-Zi-Wohnung mit Balkon & 2 Stellplätzen in Mödling !**



Balkon

**Objektnummer: 7939/2300162792**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	87,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	330.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	694,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.880,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ivan Tadijanovic**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf







Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

  
Website

  




Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Mödling, Niederösterreich – eine hervorragende Gelegenheit, eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur viel Platz, sondern auch einen unvergleichlichen Ausblick auf die umliegenden Berge, die weite Fernsicht und das grüne Ambiente, das zum Wohlfühlen einlädt.

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihr eigenes Traumdomizil zu schaffen und dabei Ihre persönliche Note einzubringen. Mit einem Kaufpreis von 330.000 € erhalten Sie eine attraktive Immobilie, die durch gezielte Renovierungsarbeiten ihr volles Potenzial entfalten kann.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: In unmittelbarer Nähe finden Sie Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schule, Kindergarten sowie Supermarkt und Bäckerei. Auch die Verkehrsanbindung ist ideal, da ein Bus in der Nähe hält und Ihnen eine unkomplizierte Mobilität garantiert.

Diese Immobilie ist ideal für all jene, die eine attraktive Wohnung mit viel Potenzial suchen und dabei Wert auf eine hervorragende Lage und eine hervorragende Anbindung legen. Nutzen Sie diese Chance, um in Mödling ein neues Kapitel zu beginnen und Ihre Wohnträume zu verwirklichen!

### Highlights:

- **Sauna**
- **Pool**
- **Zwei Parkplätze**
- **Ruhige Lage**

- **Balkon**

- **Natur erleben**

#### **Eckdaten:**

- **Nutzfläche:** ca. 85m<sup>2</sup>
- **Balkon:** ca. 12m<sup>2</sup>
- **Keller:** ca. 7m<sup>2</sup>
- **Drei Zimmer**

#### **Baujahr:**

- 1978

#### **Heizung:**

- Öl
- Pellets

## **Betriebskosten und Nebenkosten**

Die monatlichen Betriebskosten der Wohnung betragen 694,-EURO. In diesen Kosten sind folgende Leistungen enthalten:

2. Heizung
4. Pool
6. Lift
8. Sauna
10. Rücklagen
12. Wasser
14. Gemeindeabgaben
16. Müllentsorgung

## **Sonstiges:**

- **Perfekt geeignet für Familien oder für die Kombination von Wohnen und Freizeit**

## **Highlights:**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und**

**erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <2.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <3.000m

Straßenbahn <5.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap