

## 4-Zimmer Familienhit nahe Zentrum Mödling – Top Ausstattung!



**Objektnummer: 2069**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	111,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,19
<b>Kaufpreis:</b>	418.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	258,66 €
<b>USt.:</b>	25,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Badura**

Badura Immobilien GmbH  
Frauengasse 8/6

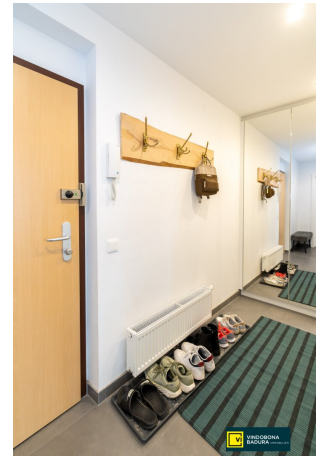
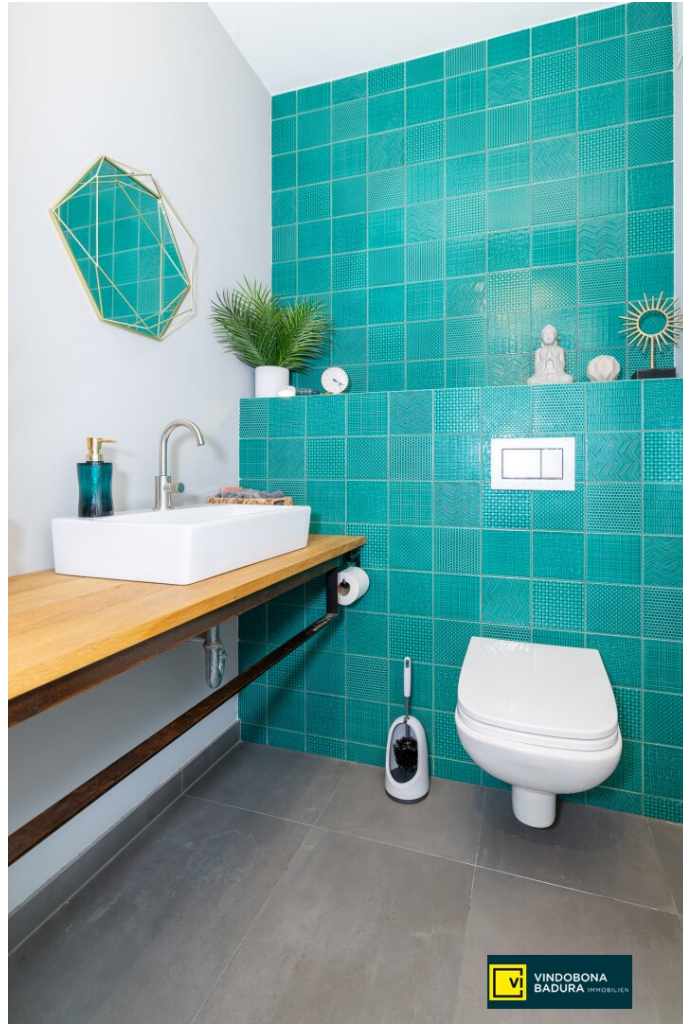














Wohnung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige, perfekt geschnittene **4-Zimmer-Wohnung** bietet auf rund **112 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive einer 8m<sup>2</sup> Loggia** ein hochwertiges und durchdachtes Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Stadtpendler. Der zentrale Vorraum erschließt alle Räume optimal. Der **großzügige Wohn- und Essbereich** bietet direkten Zugang zur **verglasten Südost-Loggia**, die zusätzlichen Wohnkomfort und viel Tageslicht schafft. Drei **getrennt begehbare Schlafzimmer** ermöglichen eine flexible Nutzung – ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Zur Wohnung gehört ein **sehr großes Kellerabteil (ca. 7 m<sup>2</sup>)**. Zusätzlich stehen **zwei Fahrradräume**, eine **Waschküche** sowie ein **Trockenraum** zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Im ruhigen Innenhof der Wohnhausanlage steht den Bewohnern ein gepflegter Garten zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung – ideal zum Entspannen, Verweilen oder für eine kleine Auszeit im Grünen. Ein **Tiefgaragenstellplatz** kann bei Bedarf angemietet werden. Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage des gepflegten Wohnhauses ohne Lift.

Die Wohnung wurde **2019 umfassend und hochwertig renoviert**:

- **Komplette Erneuerung der Elektrik**
- **Verklebter Echtholzparkettboden** in den Wohnräumen
- **Hochwertige Fliesen und Sanitärausstattung**
- **Moderne Einbauküche mit Markengeräten von BOSCH inklusive Arbeitsplatte aus echtem Stein**
- **Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Fußbodenheizung**
- **Klimaanlage**
- **Zusätzliche Infrarotdeckenheizung**
- **2015 neue 3-fach Schallschutzfenster**

- **2010 Vollwärmeschutzfassade**

[\\*\\*\\*Genießen Sie unseren Videorundgang\\*\\*\\*](#)

### **Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:**

Vorraum/Garderobe (9,07m<sup>2</sup>), Abstellraum (2,77m<sup>2</sup>), Wohnküche & Essplatz(16,06m<sup>2</sup>), Wohnzimmer (29,48m<sup>2</sup>), Flur (4,96m<sup>2</sup>), Zimmer (12,78), Zimmer (12,78m<sup>2</sup>), Zimmer (9,05m<sup>2</sup>), Badezimmer (6,03m<sup>2</sup>), WC (1,02m<sup>2</sup>), Loggia (7,67m<sup>2</sup>)

\*\*\*Lassen Sie sich zu einer Besichtigung einladen und vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Termin\*\*\*

### **IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?**

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an. Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung.

**Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!  
Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab  
Erhalt aller notwendigen Unterlagen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.500m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap