4-Zimmer Familienhit nahe Zentrum Mödling – Top Ausstattung!



Objektnummer: 2069

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,84 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	7,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 61,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	258,66 €
USt.:	25,87 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Badura

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8/6


VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN





















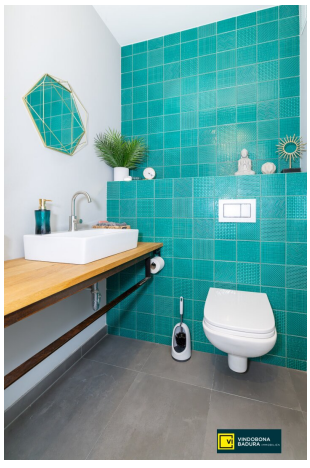









AEG
VINDOBONA
BADURA






VINDOBONA
BADURA
IMMOBILIEN

VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN

N



Wohnung

VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese großzügige, perfekt geschnittene **4-Zimmer-Wohnung** bietet auf rund **112 m² Wohnfläche inklusive einer 8m² 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 m²)**. 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 (9,07m²), Abstellraum (2,77m²), Wohnküche & Essplatz(16,06m²), Wohnzimmer (29,48m²), Flur (4,96m²), Zimmer (12,78), Zimmer (12,78m²), Zimmer (9,05m²), Badezimmer (6,03m²), WC (1,02m²), Loggia (7,67m²)

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 Werktage 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