

Sanierte Loggiawohnung mit KFZ Stellplatz



Objektnummer: 6727

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mozartgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1980
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	213,57 €
USt.:	21,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



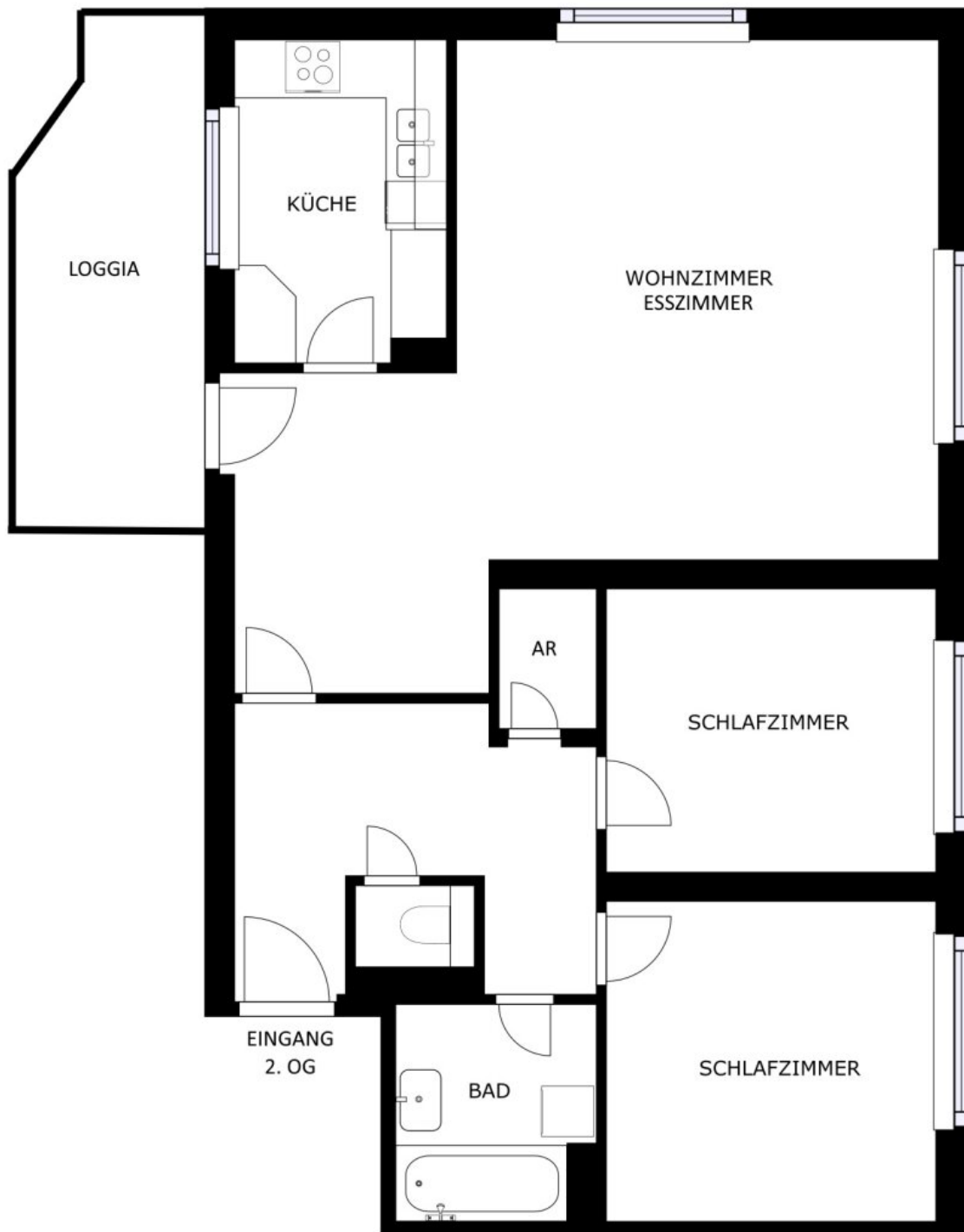
Manuel Plachner

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien









Objektbeschreibung

Familienfreundliche Loggiawohnung in ruhiger Mödlinger Lage

In der **Mozartgasse, 2340 Mödling** gelangt diese sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. **91 m² Wohnfläche (inkl. ca. 7 m² Loggia)** und zugeordnetem **KFZ-Stellplatz** zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich **im 2. Obergeschoß (ohne Lift)** eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch eine klare, familienfreundliche Raumaufteilung, angenehme Ruhelage und einen schönen Grünblick. Die Einheit wurde 2021 saniert und ist derzeit noch bis 09/2026 vermietet. *Das Mietverhältnis würde automatisch auslaufen, oder Sie könnten dieses auch verlängern.*

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine Fensterflächen freundlich und hell wirkt. Hier entsteht jener zentrale Familienraum, in dem sich Wohnen, Essen, Spielen und gemeinsames Beisammensein selbstverständlich verbinden lassen. Die angrenzende Küche ist separat angelegt und dennoch gut an den Wohnbereich angebunden, wodurch der Alltag mit Kindern, Gästen oder Homeoffice angenehm organisiert werden kann. Die restlichen Schlafzimmer und Sanitärbereiche sind alle **getrennt begehbar** angeordnet, für maximalen Wohnkomfort.

Bitte beachten Sie, dass die Einrichtung mittels KI bearbeitet wurde, um Ihnen einen besseren Eindruck zu liefern]

Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <5.250m
Straßenbahn <5.250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap