

## Attraktive Lage - Helle 3 Zimmer-Wohnung mit Loggia



Image00003

**Objektnummer: 141/85771**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Wohnfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,98
<b>Kaufpreis:</b>	278.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



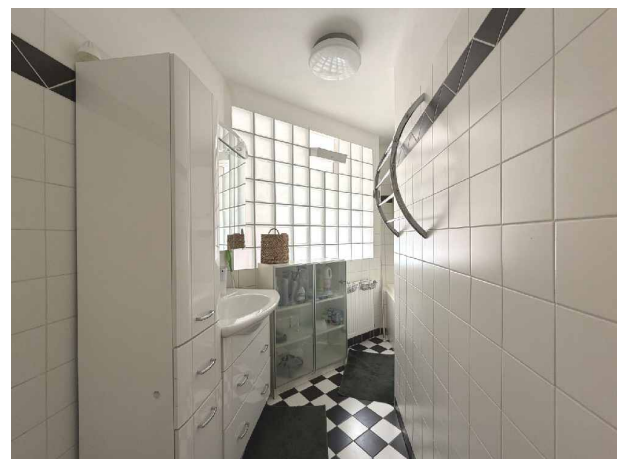
### Stephanie Dukes

Rustler Immobilientreuhand

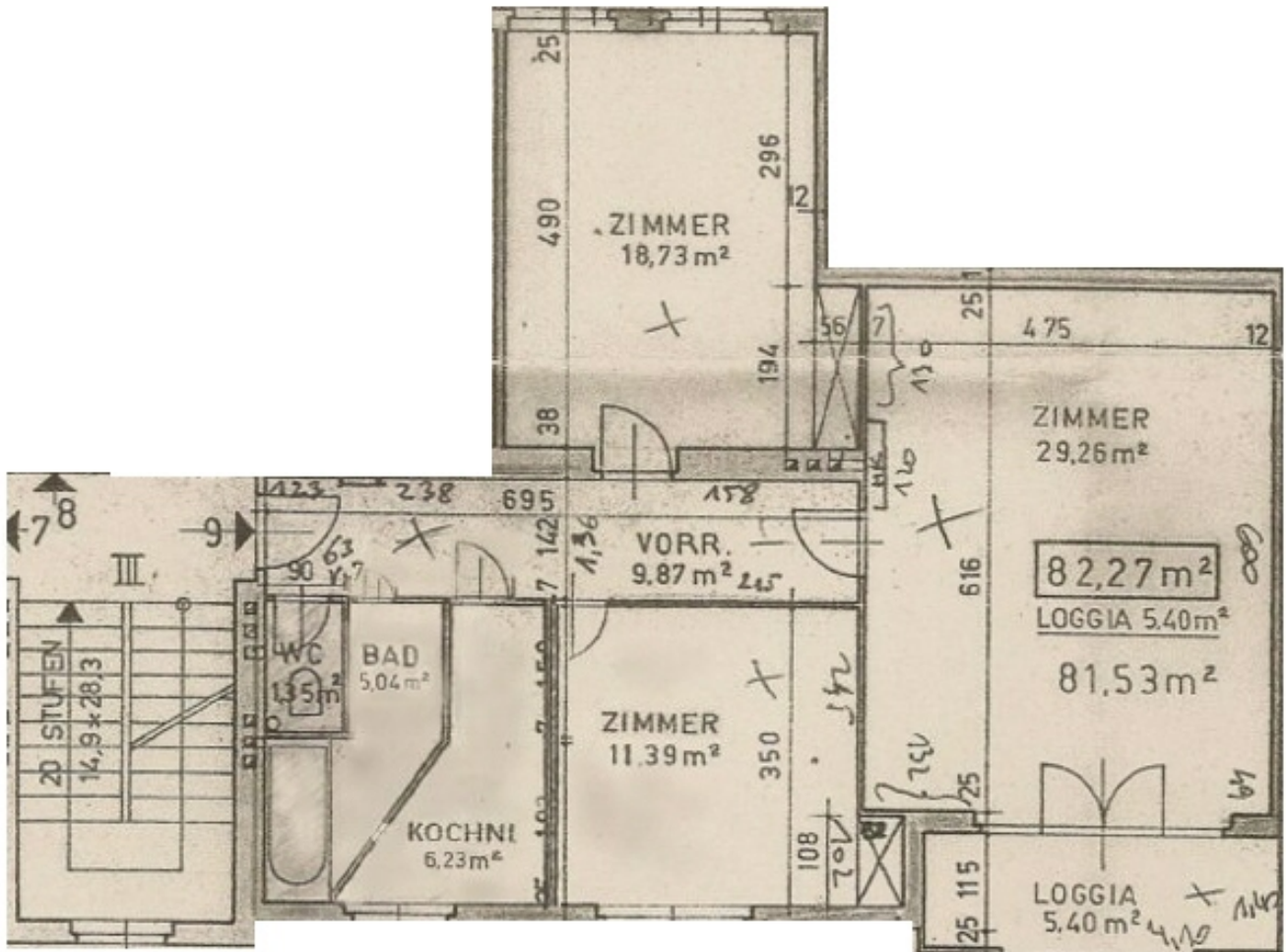
T +43 2236 908100653

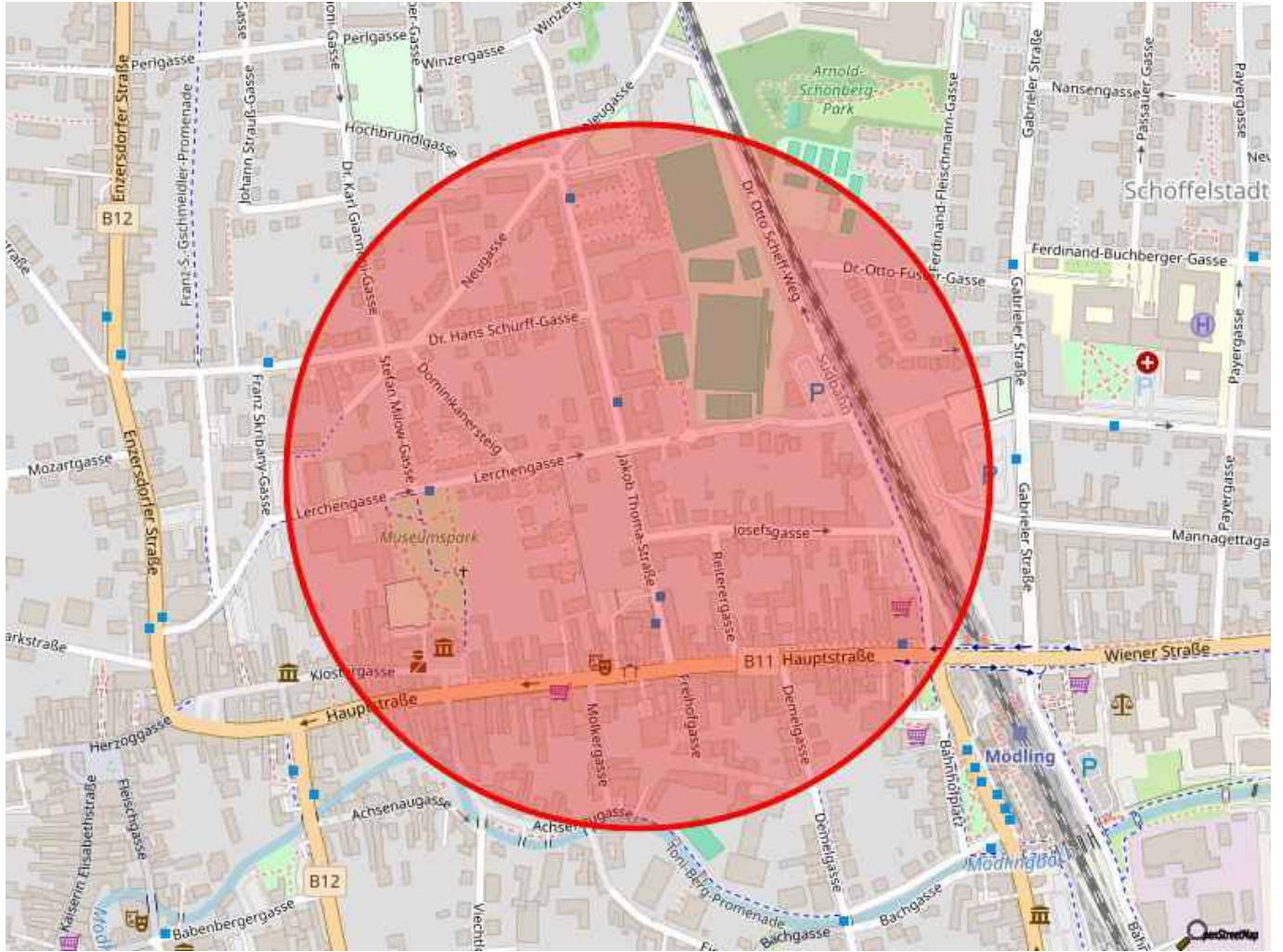
H 0676 834 34-653

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









## Objektbeschreibung

Die angebotene 3 Zimmerwohnung mit ca. 82 m<sup>2</sup> befindet sich im 2.Stock (ohne Lift) in einer äußerst begehrten und zentralen Lage in Mödling. Die Nähe zum Bahnhof sowie zum Stadtzentrum macht diese Wohnung besonders interessant. Der gut geschnittene und kompakte Grundriss spricht für diese helle Wohnung. Die verglaste Loggia kann ganzjährig benutzt werden und befindet sich direkt neben dem ca.29 m<sup>2</sup> großem Wohnzimmer mit Blick ins Grüne.

Der ansprechende Grundriss setzt sich wie folgt zusammen:

- zentraler Vorraum
- kleine Küche
- großzügiger Wohn-Essbereich
- ca. 5 m<sup>2</sup> verglaste Loggia
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne und Handwaschbecken
- separates WC

Ausstattung:

- Parkettböden
- Klimaanlage
- Gaszentralheizung
- Kellerabteil

monatlichen Kosten:

Betriebskosten: EUR 156,73 inkl. BK & Ust.

Rücklage: EUR 100,46

KFZ-Stellplätze können im näheren Umfeld angemietet werden.

Lage:

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die unmittelbare Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen machen diese Immobilie zu einem idealen Wohnort. Fast alle täglichen Erledigungen können zu Fuß erledigt werden.

In unmittelbarer Nähe zur Wohnung befindet sich eine Bushaltestelle, während der Bahnhof maximal 5 Gehminuten entfernt liegt. Aufgrund ihres tollen Standortes spricht diese Wohnung eine breite Zielgruppe an.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.