

## Charmante 4 Zimmerwohnung mit 2 Terrassen in Grünruhelage



**Objektnummer: 1637**

**Eine Immobilie von DENICH-REAL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,56 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	512.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	338,60 €
<b>Heizkosten:</b>	161,59 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	212,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Angelika Palsrok**

DENICH-REAL Immobilien GmbH  
Anreitergasse 5  
1230 Wien

T +43 676 58 11 201

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













## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Mödling – einer charmanten Dachgeschosswohnung, die Lebensqualität und Komfort auf höchstem Niveau vereint. Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von 112,56 m<sup>2</sup> und bietet mit zwei Terrassen ein besonderes Highlight, das zum Entspannen und Genießen einlädt.

Mit einem Kaufpreis von 512.000 Euro investieren Sie in eine Immobilie, die nicht nur durch ihre Raumaufteilung, sondern auch durch ihre schöne Ruhelage überzeugt. Die große Wohnküche ist perfekt für die ganze Familie. Ein Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche und WC garantieren hohen Wohnkomfort.

Ein Garagenplatz kann um € 15.000,- erworben werden.

Die Raumaufteilung:

Großzügiger Eingangsbereich mit einer separaten Toilette und 1 Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß.

Wohnbereich mit Ausgang auf die Süd-West-Terrasse und Kaminanschluß, 3 Schlafzimmer davon eines mit Ausgang auf die zweiten Süd-West-Terrasse, 1 Wohnküche,

1 Badezimmer mit Fenster, Wanne, Dusche und WC.

Genießen Sie den atemberaubenden Fernblick und den beruhigenden Grünblick von den nach Südwesten ausgerichteten Terrassen – ideal, um sonnige Nachmittage und laue Sommerabende in privater Atmosphäre zu verbringen. Die Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was den Alltag erleichtert – Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schule, Kindergarten sowie Supermärkte, Bäckerei und ein Einkaufszentrum. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend – Bus und Bahnhof sind bequem erreichbar, sodass Sie schnell und unkompliziert in Wien oder andere umliegende Regionen gelangen.

Diese Dachgeschosswohnung in Mödling ist der perfekte Ort für alle, die urbanes Leben und naturnahe Ruhe miteinander verbinden möchten. Ein gepflegtes Zuhause mit viel Platz, bester Infrastruktur und einem unvergleichlichen Ausblick wartet auf Sie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

**Noch nichts gefunden? Wir suchen gerne die passende Immobilie für sie und informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu ihr Denich Real Immobilienservice

[Suchagent anlegen](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap