

**Kaufpreis-Vorteil in Mödling: Großzügige 108 m<sup>2</sup> mit  
ausgewogener Kalkulation**



**Objektnummer: 6782**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	315.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	337,59 €
<b>Heizkosten:</b>	212,08 €
<b>USt.:</b>	69,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Sabine Pospisil

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

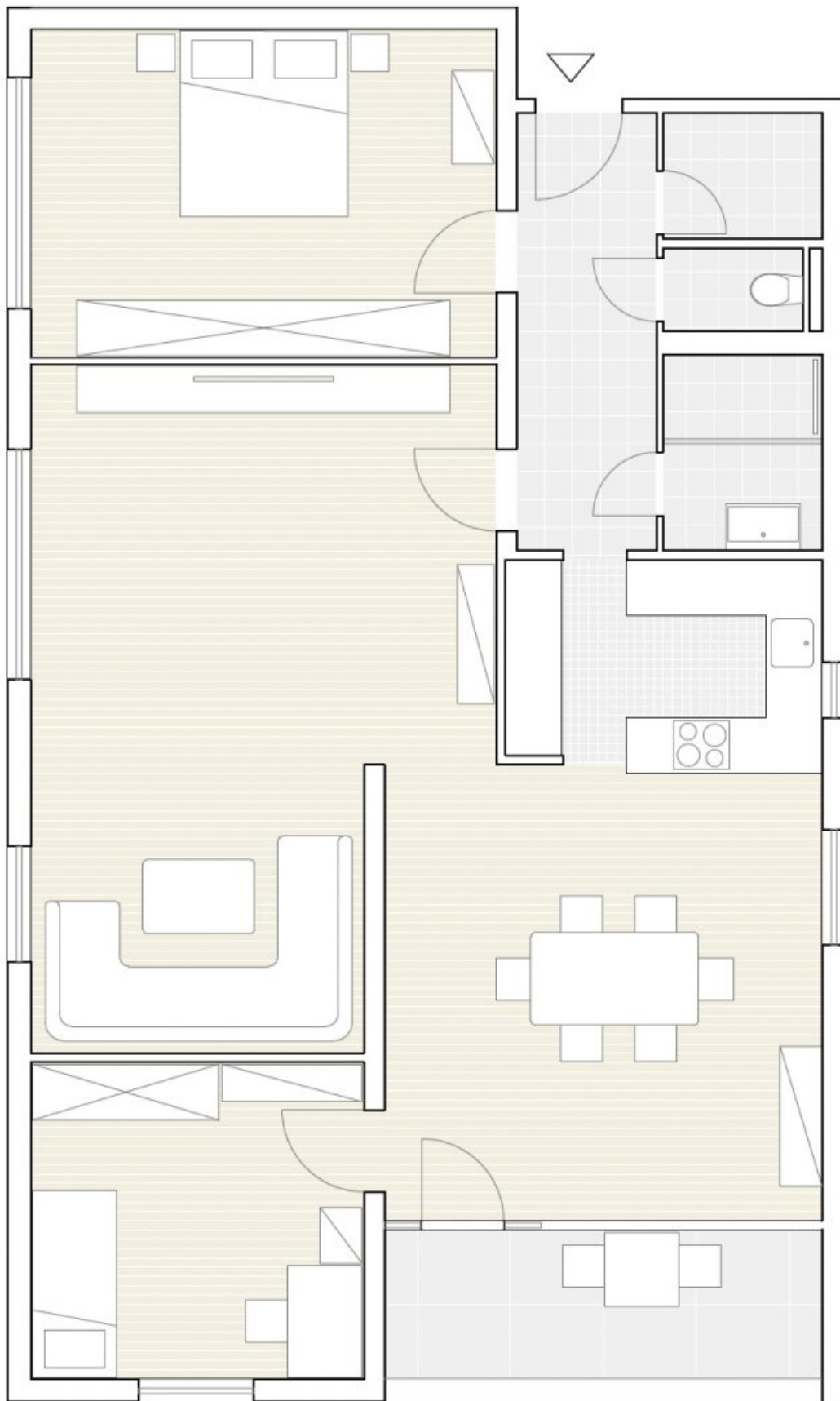
T +43 1 409 84 00  
H +43 6643762596

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









## Objektbeschreibung

**Viel Platz, Natur pur und ein unschlagbarer Quadratmeterpreis:** Diese gepflegte Eigentumswohnung am Fuße des kleinen Anningers bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit. Durch den bewusst attraktiv angesetzten Kaufpreis sichern Sie sich hier maximalen Wohnraum zum budgetschonenden Einstiegspreis.

### Das Wichtigste in Kürze:

- **Wohnfläche:** Ca. 108 m<sup>2</sup> – flexibel als 4- oder 5-Zimmer-Wohnung nutzbar.
- **Zustand:** Sehr gepflegt, inklusive **neuer, energiesparender Fenster (2025)**.
- **Extras:** Loggia am Waldrand, eigener PKW-Stellplatz, hauseigenes Hallenbad & Sauna.
- **Lage:** Idyllische Grünruhe (Auto erforderlich aufgrund schwacher Busanbindung).

### Der klare Marktvorteil:

- **Kaufpreis dieser Wohnung:** Nur 315.000,- € (ca. 2.917,- €/m<sup>2</sup>), Stellplatz inklusive
- **Marktvergleich:** Ähnliche gebrauchte Wohnungen in der Region kosten aktuell rund 399.000,- €!
- **Die Rechnung:** Sie sparen beim Kauf sofort ca. 84.000,- €. Die dadurch niedrigere Kreditrate gleicht die monatlichen Gesamtkosten von 824,09 € (inkl. Heizung, Warmwasser, Rücklage und Pool) aus. Unterm Strich wohnen Sie hier monatlich sogar geringfügig günstiger als in einer teureren Vergleichswohnung ohne Pool!

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.

**Sabine Pospisil, Mobil: +43 6643762596, Mail: s.pospisil@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <2.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <3.000m

Straßenbahn <5.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap