

**Praktische, helle und modern ausgestattete 2-Zimmer
Wohnung inkl. Stellplatz und großer Dachterrasse -
hervorragende Infrastruktur**



Zimmer 1

Objektnummer: 2142/22592

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	73,00 m ²
Nutzfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	231,02 €
USt.:	23,10 €
Provisionsangabe:	

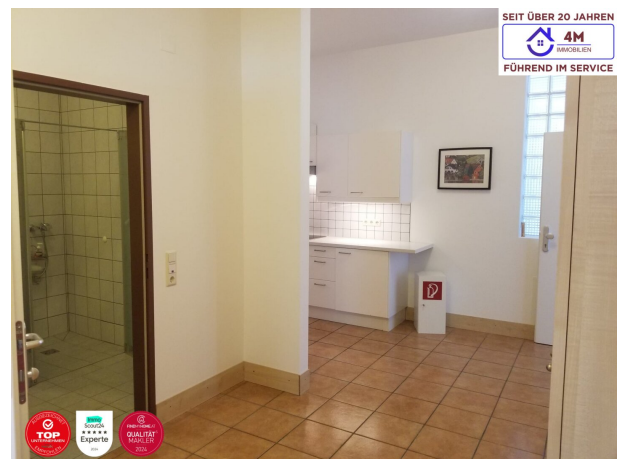
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



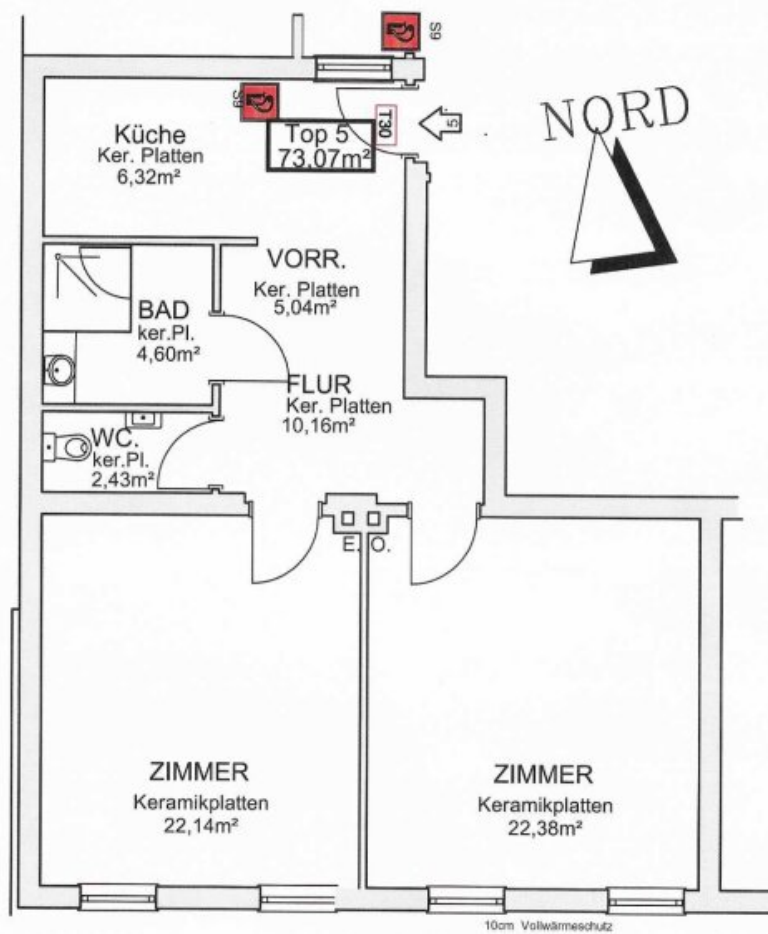
Dipl.Ing. Susanne Kirsch

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99









Objektbeschreibung

getrennt begehbare Zimmer | geeignet für Vermietung | inklusive Stellplatz | optimale Wien-Anbindung

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss ohne Lift eines gepflegten Mehrparteienhauses, das über ein großzügiges Stiegenhaus verfügt. Die Wohnung wird vollständig möbliert übergeben und ist somit sofort bezugsfertig.

Die beiden **getrennt begehbaren Zimmer**, die großzügige Küche sowie das geräumige Badezimmer sind mit Fliesenboden ausgestattet. Die komfortable Fußbodenheizung sowie die Klimaanlage ermöglichen angenehmes Wohnen.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Aufgrund ihrer modernen und funktionalen Ausstattung eignet sich die Wohnung nicht nur als **eigenes Zuhause**, sondern auch hervorragend für die **Vermietung als Anlageobjekt**, insbesondere auch als **Wohngemeinschaft**.

Parkplatz

Der Stellplatz im Innenhof ist der Wohnung zugeordnet (im Kaufpreis inbegriffen im Wert von EUR 15.000,00), die E-Ladestation vorbereitet.

Freiflächen

Die **private Dachterrasse** im Ausmaß von 25 m², kann nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden. Wasseranschluss sowie ein Lastenaufzug für den Transport von Gegenständen auf die Dachterrassenfläche sind vorhanden,

Der gepflegte **Gemeinschaftsgarten** erweitert die Nutzungsmöglichkeiten.

Lage

Besonders hervorzuheben ist die **zentrale Lage** in Mödling: Die optimale **Anbindung an Wien** ist gegeben (Schnellbahn, Badner Bahn), Busverbindungen (Mödling und Umgebung) befinden sich ebenfalls in der Nähe, Autobahnen A2, A21

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Apotheken, Ärztezentren, Landeskrankenhaus, Bildungseinrichtungen (Kindergärten, Volksschulen, NMS, Gymnasien, HAK) sind zu Fuß erreichbar bzw. in naher Umgebung.

Der Mödlinger Stadtwald und das Anningergebiet laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Die Wohnung ist ideal für alle, die zentrales Wohnen, eine hervorragende Infrastruktur und eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung schätzen.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- ca. 73 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer, getrennt begehbar, optimal geschnitten
- Einbauküche
- geräumiges Badezimmer mit Dusche
- zentrale Wärmepumpe, Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Schallschutzfenster und Wärmeschutzverglasung
- ca. 25 m² Dachterrasse, individuell gestaltbar, mit Lastenaufzug

- großer Gemeinschaftsgarten
- eigener PKW-Stellplatz im Innenhof mit vorbereiteter E-Ladestation
- E-Bike-Ladestationen im Fahrradabstellraum (Innenhof)
- Satelliten-TV
- zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zu Bahnhof, Bildungseinrichtungen, Nahversorgung und medizinischer Infrastruktur
- optimale Anbindung an Wien

Eine interessante Gelegenheit für alle, die eine moderne Wohnung mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit und langfristigem Potential suchen!

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte, oder einen Besichtigungstermin, stehen Ihnen gerne jederzeit Frau Dipl.-Ing. Susanne Kirsch unter der Telefonnummer +43 676 9042392 oder per E-Mail kirsch@4m-immo.at und Herr Wolfgang J. Frithum unter der Telefonnummer +43 681 204 81 844 oder per E-Mail frithum@4m-immo.at zur Verfügung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung!

Durch Partnerschaften mit unserem Anwalt, Notar und unabhängigen Finanzierern stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE Rundum-Betreuung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap