

**Mödling: Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum! 3 Zimmer
mit Südwestbalkon & viel Potenzial**



Objektnummer: 1653

Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1986
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Nutzfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	17,50 m ²
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	223,73 €
USt.:	25,51 €
Provisionsangabe:	

8.604,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Franz H. Klein

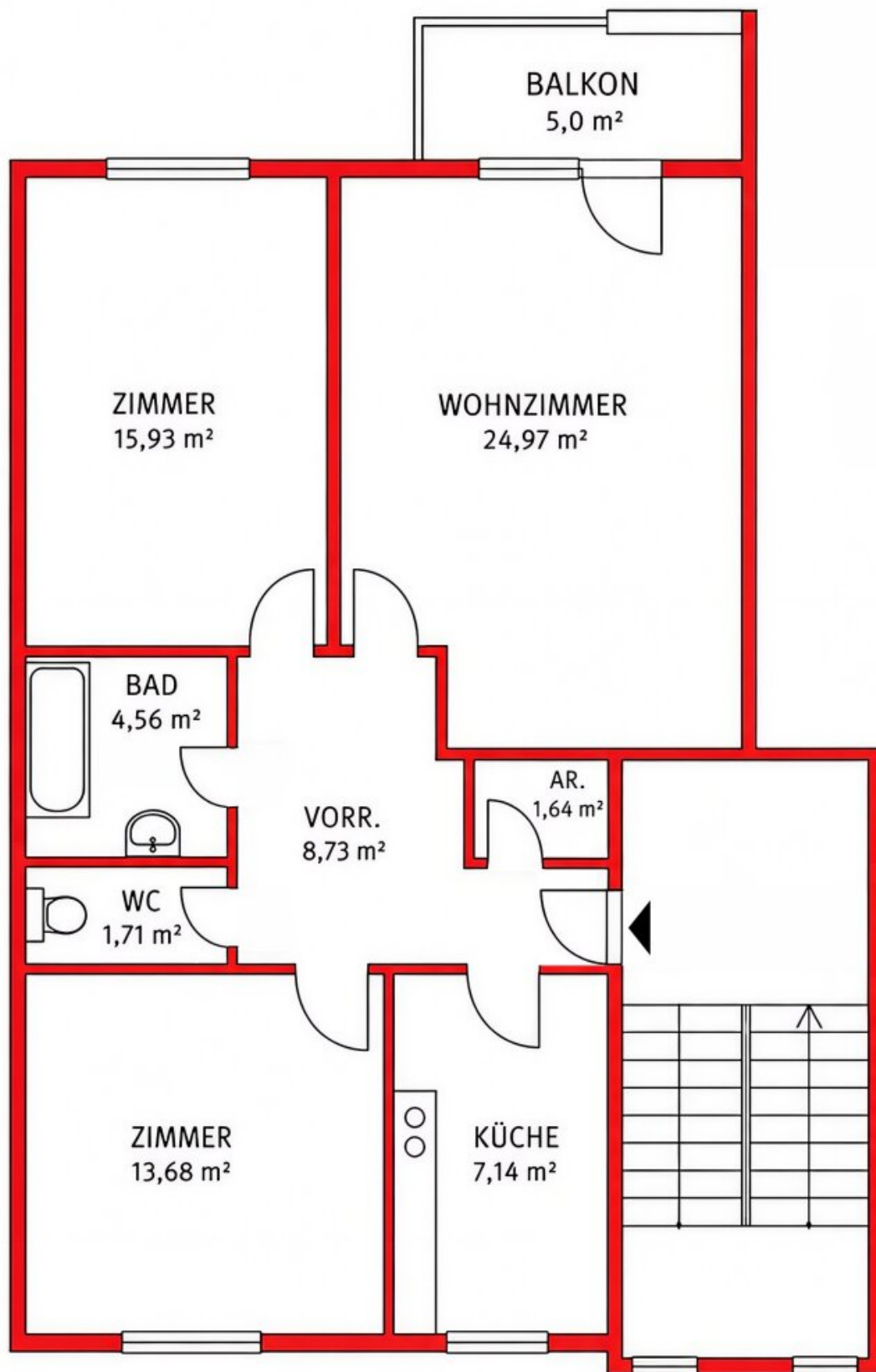
KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 22
1130 Wien











Objektbeschreibung

Diese charmante, 80 m² große Wohnung liegt im 2. Obergeschoß eines Mehrparteienhauses in der Wiener Straße in Mödling. Die Immobilie befindet sich in einem **teilweise sanierungsbedürftigen Zustand**. Die Fotos geben den Ist-Zustand wieder, weiters wurden sie auch mit KI Vorschlägen zur Gestaltung versehen.

Die gut durchdachte Raumaufteilung umfasst drei Zimmer und sorgt für eine klare Trennung der Wohnbereiche. Während sich ein Zimmer straßenseitig befindet und sich perfekt als Arbeits- oder Gästezimmer anbietet, sind die beiden anderen Zimmer angenehm ruhig zum Garten hin ausgerichtet. Ein besonderes Highlight ist der 5 m² große, südwestseitig ausgerichtete Balkon, auf dem Sie bis in die Abendstunden die Sonne genießen können.

Abgerundet wird das attraktive Angebot durch wertvolles Zubehör: Ein eigener Autoabstellplatz im geschützten Innenhof erspart die tägliche Parkplatzsuche, und auch der idyllische Gemeinschaftsgarten steht zur Mitbenutzung zur Verfügung. Für mehr als ausreichend Stauraum sorgt zudem ein ca. 17 m² großes Kellerabteil.

Geschäfte des täglichen Bedarfs (z.B. SPAR), das charmante Mödlinger Stadtzentrum sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Wiener Stadtgrenze befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig bietet der nahegelegene Wienerwald wunderbare Erholungsmöglichkeiten.

RECHTLICHER HINWEIS:

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

INFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Franz Klein unter [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten **Immobilienmaklerunternehmen** vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine **Vermittlungsprovision** an.
2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (**Doppelmakler**).
3. Wir weisen auf **wirtschaftliches Naheverhältnis** zwischen unserem Unternehmen und der

Verkäuferseite hin.

POST SCRIPTUM:

Wir sind im Bereich Wohnimmobilien auf Miet- und Eigentumsobjekte im gesamten Großraum Wien spezialisiert!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch unsere Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m

Krankenhaus <1.000m

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 <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap