

Mödling 2 Zimmer zentrale Ruhelage



Objektnummer: 26034

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1960
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 128,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	190.000,00 €
Betriebskosten:	109,40 €
USt.:	10,94 €
Provisionsangabe:	

6.840,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



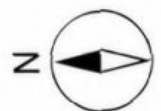
Franz Rauch

Rauch Immobilien GmbH
Hauptstraße 40
2353 Guntramsdorf

T +43 2236 52463







Objektbeschreibung

2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Mödling

Ruhige Lage • Südseitige Ausrichtung • Möblierte Küche • Gute Vermietbarkeit

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in **ruhiger Lage in Mödling** und bietet eine angenehme Kombination aus Wohnkomfort und guter Infrastruktur.

Die Wohnung verfügt über einen **hellen Wohnbereich und ein separates Schlafzimmer**. Die **südseitige Ausrichtung** sorgt für eine freundliche und sonnige Wohnatmosphäre.

Die **möblierte Küche** ist praktisch ausgestattet und bietet alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird. Das Badezimmer verfügt über eine **Badewanne**. Das **WC ist separat** ausgeführt.

Das **Mödlinger Zentrum sowie der Bahnhof sind in etwa 15 Gehminuten** erreichbar. Damit bietet die Wohnung eine gute Anbindung an die öffentliche Infrastruktur und sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens.

Aufgrund der **ruhigen Lage, der guten Raumaufteilung und der Nähe zum Zentrum und Bahnhof** eignet sich die Wohnung sowohl zur Eigennutzung als auch **besonders gut als Anlageobjekt zur Vermietung**.

Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.

Highlights auf einen Blick:

- 2 Zimmer
- Ruhige Lage in Mödling
- Südseitige Ausrichtung
- Möblierte Küche
- Badezimmer mit Badewanne

- Separates WC
- Ca. 15 Gehminuten zum Bahnhof
- Ca. 15 Gehminuten ins Mödlinger Zentrum
- Sehr gute Infrastruktur
- **Gut für Vermietung geeignet**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <5.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap