PROVISIONSFREI! Einzigartige 4 Zimmer Wohnung mit fast 100 m² Garten!



Objektnummer: 5387/8067

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1966
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,75 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	90,80 m²
Heizwärmebedarf:	C 83,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	249,31 €
USt.:	24,93 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18
1010 Wien




















MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN

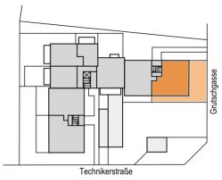


Marginter Architekten

TECHNIKERSTRASSE 22
2340 MÖDLING

Ein Projekt der
RESIDA
Asset GmbH

TOP 3.02
ERDGESCHOSS



4-ZIMMER-WOHNUNG

1	VR	9,94
2	WC	1,38
3	Bad	3,51
4	Küche	11,32
5	Zimmer 1	15,80
6	Zimmer 2	20,66
7	Zimmer 3	17,76
8	Zimmer 4	13,38
9	Loggia	5,08
	Gesamt	**98,83 m²**
10	Garten	96,50 m²

Einlagerungsraum Kellergeschoß: 1 Stk.
PKW-Stellplatz Tiefgarage: optional

RAUMHÖHE: **ca. 2,55 m**

MASSSTAB 0m 1,0m 2,0m 3,0m 4,0m

UNVERBINDLICHER MÖBLIERUNGSVORSCHLAG
Einrichtungsgegstände nicht
Für Einbaumöbel ist Naturma

MAST IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

„Technikum TwentyTwo“ – Attraktive Bestandswohnungen in begehrter Lage von Mödling

In ausgezeichneter Lage von Mödling – direkt gegenüber der architektonisch markanten HTL Mödling – entsteht das Wohnprojekt **„Technikum TwentyTwo“**. Die Liegenschaft umfasst einen modernen Neubau sowie zwei direkt angrenzende Bestandsgebäude aus dem Jahr 1966 und verbindet damit zeitgemäße Architektur mit gewachsenem Wohncharakter.

Im Zuge der Errichtung des Neubaus werden auch die beiden Bestandsgebäude umfassend revitalisiert und optisch aufgewertet. Dabei werden unter anderem folgende

Maßnahmen umgesetzt:

- Neugestaltung der Außenbereiche
- Austausch der Fenster / (ausser Balkonelement)
- Auffrischung der Fassade im neuen Farbkonzept
- Erneuerung der Eingangsportale sowie Revitalisierung der Stiegenhäuser
- Sanierung der Kellerflächen
- Herstellung eines direkten Zugangs zur neuen Tiefgarage

Die Wohnung

Zum Verkauf steht die **Wohnung Top 2 in der Stiege 3** und verfügt über **93,75 m² Wohnfläche + eine 5,08 m² große Loggia + 90,80 m² Garten !**

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** und präsentiert sich in **sehr gutem Zustand**.

Die Beheizung erfolgt über **Fernwärme**, wobei die Wärme über klassische Heizkörper abgegeben wird. Die **Warmwasseraufbereitung** erfolgt dezentral über einen im Badezimmer

installierten Boiler.

Das Badezimmer ist voll funktionsfähig und muss grundsätzlich nicht saniert werden. Besonders hervorzuheben ist der **neu verlegte Parkettboden**, der sich durch die gesamte Wohnung zieht und für eine hochwertige Wohnatmosphäre sorgt.

Raumaufteilung:

- Vorraum ca. 9,94 m²
- Küche ca. 11,32 m²
- Wohnzimmer ca. 20,66
- Schlafzimmer ca. 15,80 m²
- Schlafzimmer ca. 13,38 m²
- Schlafzimmer ca. 17,76 m²
- Badezimmer ca. 3,51 m²
- Separate Toilette ca. 1,38 m²
- Loggia ca. 5,08 m²
- Garten ca. 90,80 m²

Lage – Wohnen in Mödling

Die Liegenschaft in der **Technikerstraße 22 / Grutschgasse 22** befindet sich in einer besonders beliebten Wohngegend von Mödling. Die Lage vereint eine hervorragende Infrastruktur mit hoher Lebensqualität und unmittelbarer Nähe zur Natur.

Das charmante **Stadtzentrum von Mödling** mit seinen zahlreichen Geschäften, Boutiquen, Cafés und Restaurants ist schnell erreichbar und bietet sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie diverse Nahversorger befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet:

Der **Bahnhof Mödling** ist fußläufig in etwa 20 Minuten oder mit dem Bus in rund 10 Minuten erreichbar und bietet eine schnelle und komfortable Verbindung nach Wien.

Für Freizeit und Erholung laden die nahegelegenen **Ausläufer des Wienerwaldes**, zahlreiche Spazier- und Wanderwege sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten ein.

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 <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap