

**EINZIGARTIGE, KERNSANIERTE 2-ZIMMER
TERRASSENWOHNUNG NAHE MÖDLINGER
FUSSGÄNGERZONE**



Objektnummer: 6352/2238

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1969
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	198,05 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



AURELIUM REAL ESTATE

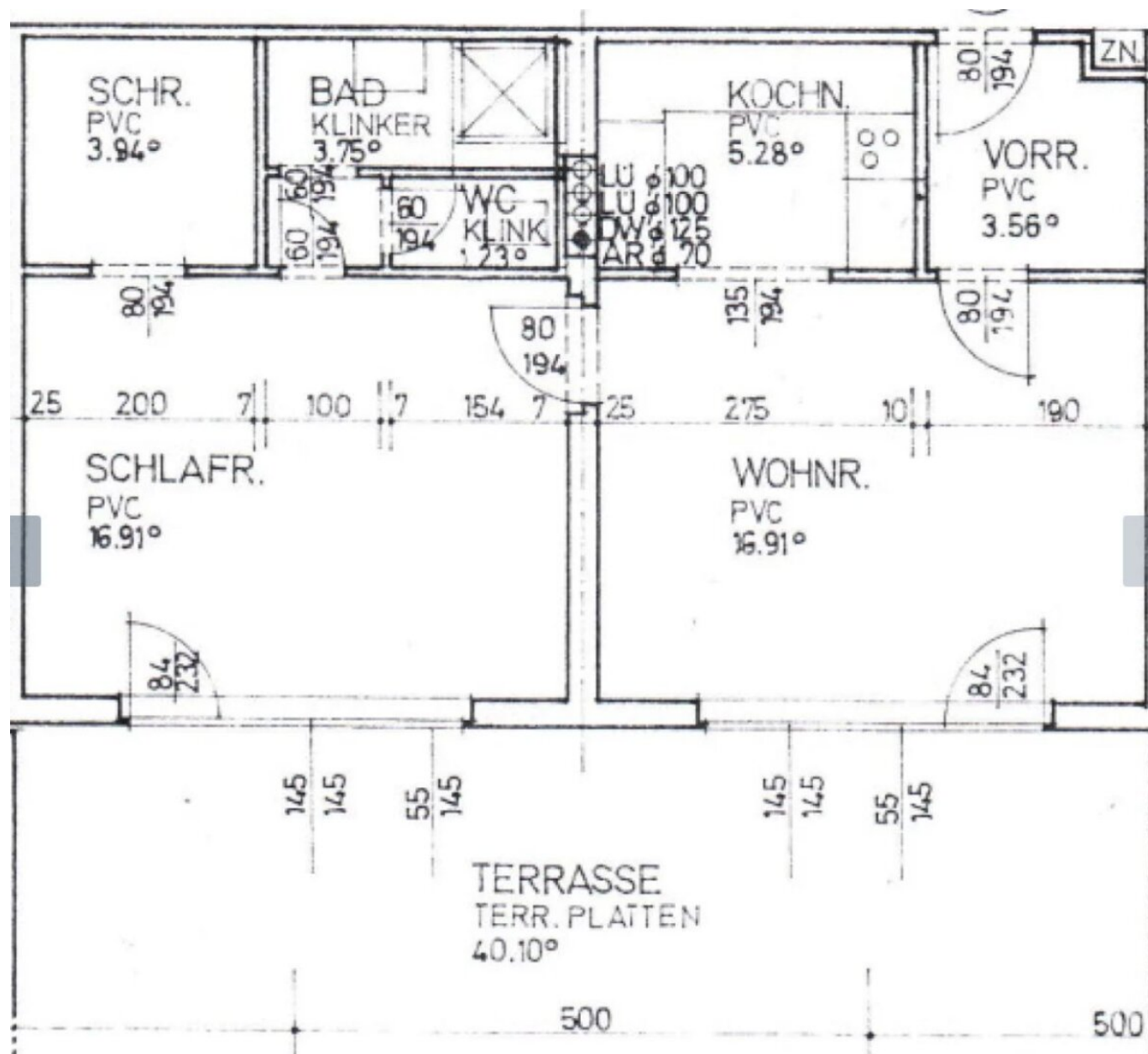
AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parking 20/1
1010 Wien











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - eine wunderschöne Wohnung in 2340 Mödling!

Highlights

- Generalsaniert 2025 (Inkl. Fenster, Badezimmer, Stromleitungen etc.)
- 40 m² Terrasse mit Süd-Ostlage
- Hochwertiger Fischgrät-Parkettboden
- Bad mit Walk-In-Dusche
- Separates WC
- Möglichkeit für begehbaren Schrank
- 3 Minuten zu Fuß in die Mödliner Fußgängerzone
- Bushaltestelle vor dem Haus

Hier geht es zur **Online-Videobesichtigung**:

<https://storage.justimmo.at/video/1080p/2pSQe9jRJhnXtwf5X7bMII.mp4>

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um **keinen Fixpreis** - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer: +43 676 607 42 59**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Mödling, Niederösterreich! Diese wunderschöne Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben

brauchen.

Das Highlight dieser Wohnung ist die weitläufige Terrasse die sie zu einer modernen Wohlfühloase macht. Der Wohnbereich mit Parkettboden und großen Fenstern bietet viel Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Auch die Küche lässt keine Wünsche offen: Sie ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und bietet viel Stauraum für Ihre Kochutensilien. Hier können Sie sich kulinarisch ausleben und Ihre Liebsten verwöhnen.

Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet und verfügt über Fliesen, die nicht nur pflegeleicht, sondern auch ein echter Blickfang sind. Der Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und bietet die optimale Möglichkeit für einen begehbaren Kleiderschrank!

Die Wohnung ist nicht nur innen, sondern auch in Bezug auf die Umgebung perfekt gelegen. Eine gute Verkehrsanbindung mit dem Bus ermöglicht Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Fahrt in die umliegenden Orte. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind alle in kurzer Distanz erreichbar.

Dieses Angebot ist ideal für junge Paare, kleine Familien oder auch als Investitionsobjekt geeignet. Nutzen Sie die Chance, in eine der begehrtesten Gegenden Niederösterreichs zu ziehen und sichern Sie sich Ihre Traumwohnung in Mödling. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen!

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich in Summe auf ca. € 198,08. Hierzu kommen lediglich die individuellen Heiz- und Stromkosten hinzu. Geheizt wird mittels Fernwärme-Zentralheizung.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 6766074259

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap