Sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Blick auf die Burgruine Mödling - inkl. PKW-Stellplatz

Objektnummer: 199396967

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1959
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,15 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	9,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,64 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,29
Kaufpreis:	284.900,00 €
Betriebskosten:	157,29 €
USt.:	15,73 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Philipp Blaha

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

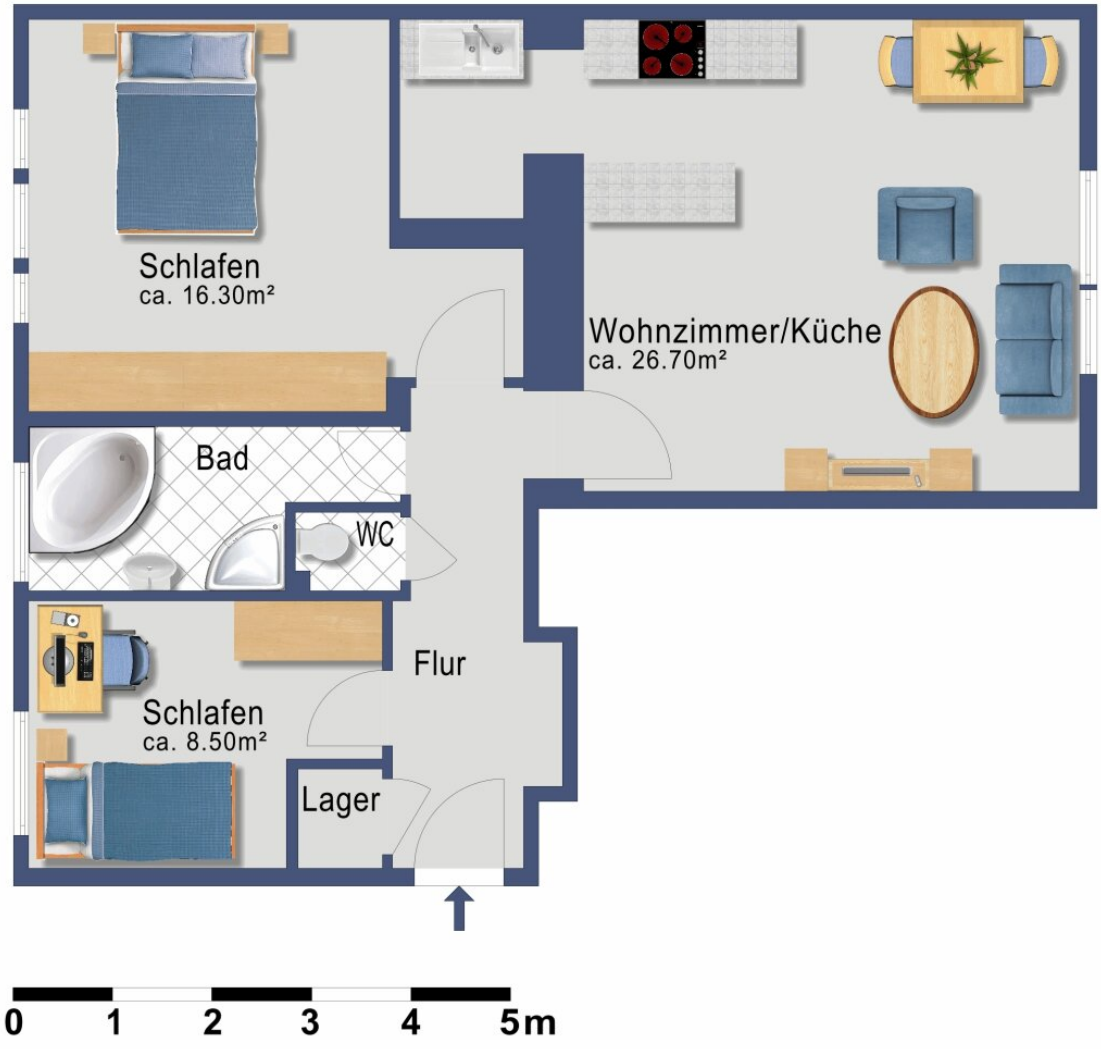
realconstruct

realconstruct

realconstruct

Nr.
76
Welcome

19
realconstruct


Schlafen
ca. 16.30m²
Wohnzimmer/Küche
ca. 26.70m²
Bad
WC
Flur
Schlafen
ca. 8.50m²
Lager
0
1
2
3
4
5m

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine liebevoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 69 m² in der Vorderbrühl am Waldrand gelegen.

Die Wohnung befindet sich im **Hochparterre** eines gepflegten, ca. im Jahr **1960** erbauten Wohnhauses, welches im Jahr **2016 umfassend thermisch saniert** wurde und sich nun in einem **sehr gepflegten und modernisierten Zustan**d befindet.

Die Wohnung wurde im **Inneren** im Jahr **2023 umfassend saniert** und liebevoll eingerichtet. Der Grundriss gliedert sich in einen zentralen Vorraum, einen Abstellraum, ein separates WC, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschtisch, eine geräumige Wohnküche sowie zwei Schlafzimmer. Alle Räume sind vom Vorraum **zentral begehbar.**

Beheizt wird die Wohnung mittels einer im Abstellraum befindlichen **Gastherme** in Kombination mit **Radiatoren.**

Die **Böden** der Zimmer wurden mit **hochwertigem und optisch ansprechendem Laminat** ausgestattet, der Vorraum, das Badezimmer und das WC wurden **modern verfliest**. Die Küche wurde außerdem mit einer **vollausgestatteten Einbauküche** versehen und bietet reichlich Arbeitsfläche und Stauraum. Die **top Lage** der neu sanierten Wohnung unterhalb des **Husarentempels** verlockt zu **Wanderungen** und **Radtouren zum Naturpark Föhrenberge**. Neue **Radwege** führen in die Stadt Mödling sowie zum Bahnhof und in die Hinterbrühl bis Heiligenkreuz. In der Nähe der Wohnung bieten viele Nahversoger, Ärzte und Schulen eine gute Infrastruktur. (eine Busstation befindet sich unmittelbarer Nähe) Von der Wohnküche bietet sich ein **romantischer Anblick** ins **Grüne** sowie auf die **Burgruine Mödling**, eine Burg der Babenberger aus dem 11. Jahrhundert.

Ein **geräumiges, trockenes Kellerabteil** mit **ca. 9 m²** sowie ein der Wohnung **zugewiesener PKW-Stellplatz (Nutzungsvereinbarung)** im Freien rundet dieses Angebot ab und macht diese Wohnung zu Ihrem **perfekten, neuen Zuhause!**

VIRTUELLE BESICHTIGUNG:

https://my.matterport.com/show/?m=mcZtcB1a8C3

(Bitte Link kopieren und in Ihren Browser einfügen)

Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- WC
- Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und Waschtisch
- Wohnküche mit Blick ins Grüne und auf die Burg Mödling (ca. 26,7 m²)
- Zimmer 1 (ca. 16,30 m²)
- Zimmer 2 (ca. 8,50 m²)
- Kellerabteil (ca. 9 m², trocken und neu verfliest)

"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"

Für weitere Details bzw. für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter 0660/3278082 zur Verfügung.

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.real-construct.at für weitere Angebote!

Ihr Team von Real Construct Immobilien

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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap