

**Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Mödling –
Ihr neues Zuhause für 199.000 €!**



Objektnummer: 7152/160

Eine Immobilie von Gottesheim Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,37 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	150,39 €
Heizkosten:	59,22 €
USt.:	26,88 €
Provisionsangabe:	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Gottesheim

Gottesheim Immobilien GmbH
Endresstraße 38
1230 Wien

H +43 699/11098676

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Mödling, Niederösterreich!

Diese gepflegte Wohnung Baujahr 1974, im 1. Stock gelegen (ohne Lift), bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen. Mit einer großzügigen Fläche von 72,37 m² und einem durchdachten Raumkonzept ist dieses Objekt perfekt für Paare, kleine Familien oder als renditestarke Investition.

Die Wohnung verfügt über drei helle und freundliche Zimmer, die Ihnen viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Der großzügige Wohnbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während Sie durch die großen Fenster den schönen Fernblick genießen können.

Ein Highlight dieser Immobilie ist die gemütliche Loggia, die Ihnen die Möglichkeit bietet, die frische Luft und die schöne Umgebung in vollen Zügen zu genießen.

Die Wohnung bietet zudem ein gepflegtes Badezimmer mit Fenster, ausgestattet mit einer einladenden Badewanne – perfekt für entspannende Abende nach einem langen Tag. Zusätzlich gibt es eine separate Toilette, die den Komfort der Wohnung erhöht.

Die gesamte Bauweise ist massiv, was nicht nur für eine hohe Qualität spricht, sondern auch für eine hervorragende Wärmedämmung sorgt. Die Fernwärme sorgt für behagliche Wärme in den kälteren Monaten.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die nahegelegenen Bus- und Bahnhaltestellen ermöglichen Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen. Egal, ob Sie pendeln oder die Umgebung erkunden möchten, hier sind Sie bestens vernetzt.

Die Lage der Wohnung ist besonders attraktiv. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen und Kindergärten sind schnell zu erreichen. Auch für Ihre täglichen Besorgungen ist gesorgt – Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Nachbarschaft.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, in eine gepflegte Wohnung in einer der schönsten Städte Niederösterreichs zu investieren. Der Kaufpreis von 199.000,00 € macht dieses Angebot besonders attraktiv. Zögern Sie nicht, vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser wunderbaren Immobilie begeistern! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap