

## **Charmante Wohnung mit Südterrasse & Garagenplatz**



**Objektnummer: 8014/290**

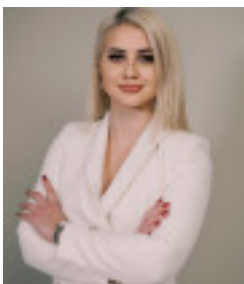
**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1996
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,98 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,00
Kaufpreis:	169.900,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.788,61 €
Betriebskosten:	132,21 €
USt.:	15,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BA Rafaela Simic**

FiFu24 Immobilien GmbH

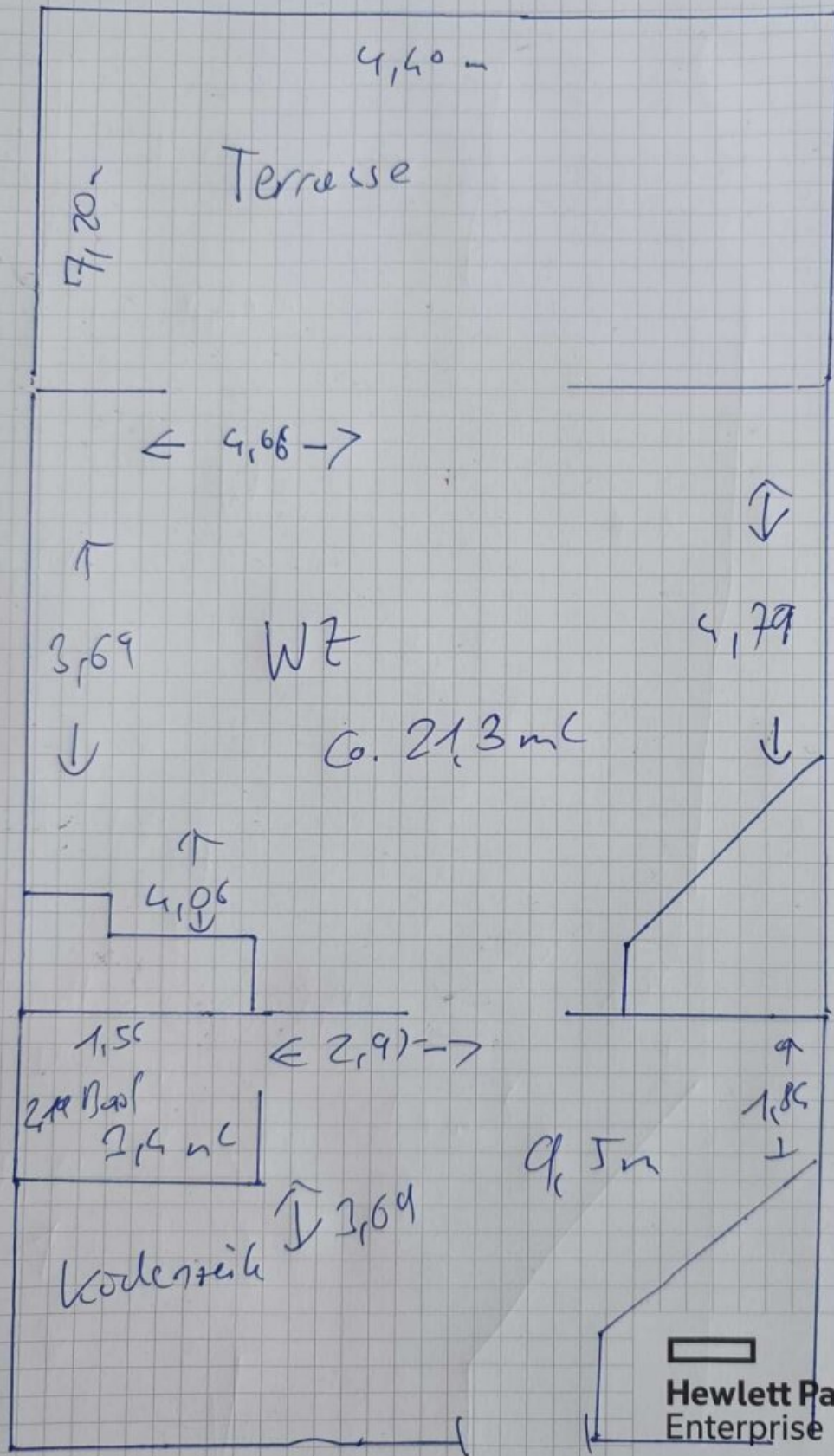












# Objektbeschreibung

## Lage und Umgebung:

Die Wohnung liegt in Mödling am Weg zum Zentrum und ist nach Süden mit Blick in grüne Gärten ausgerichtet.

Sie haben nur wenige Minuten Fahrzeit zum Autobahnzubringer Richtung, Wien, Graz, Linz, oder S1 Richtung Ungarn und Slowakei, (A21, A23, A2, S1).

Die öffentliche Anbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. Sie sind Mittig in wenigen Minuten bei der Badner Bahn Wr. Neudorf oder auch dem Mödliner Bahnhof.

In der nahen Umgebung finden Sie alle **Einrichtungen des täglichen Bedarfs**:

- verschiedenste Gastronomie im nahen Umfeld
- Supermarkt 1 Minute
- Friseur und andere Dienstleister in unmittelbarer Umgebung
- SCS 7 Minuten Fahrzeit

Als **Naherholung** finden Sie in der Nähe:

- Anninger
- Mödliner Frei- und Hallenbad. Mödliner Eislaufzeit
- Burg Liechtenstein
- Hallenbad, Freibad, Eislaufplatz Perchtoldsdorf 5 Minuten entfernt

Weiters finden Sie im Umkreis von 500 Metern **verschiedene Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen**.

### **Das Haus - Zustand und Allgemeinflächen:**

Das Haus ist in einem ausserordentlich gutem Zustand.

Es gibt im Gebäude einen **Fahrrad -und Kinderwagenabstellraum**.

### **Die Wohnung - Aufteilung und Ausstattung:**

Die Wohnung befindet sich im 1. Halbstock

Über das Vorzimmer/Garderobe, welches genügend Platz für einen Schrank mit viel Stauraum bietet, gelangt man **zentral ALLE RÄUME**. Somit ist das Wohnschlafzimmer, die Küche, WC und Badezimmer zentral begehbar. Durch die Ausrichtung nach Süden wirkt die Wohnung sehr **hell & freundlich**.

Der Wohnraum ist mit Laminat ausgestattet, Vorraum, Bad und WC sind verflies.

Zum Verweilen mit Familie und Freunden bietet sich die enorm große südausgerichtetet Terrasse an. Eine Seltenheit bei Single-Wohnungen.

### **Grundriss:**

- Vorzimmer:
- Zimmer
- Küche
- Bad



- WC
- **GESAMT: ca. 35,48m<sup>2</sup>**
- Der Wohnung ist noch ein trockenes Kellerabteil angeschlossen.

**Sie haben Interesse an dieser Immobilien? Ich freue mich auf Ihre Anfrage - bitte füllen Sie dazu die Anfragemaske mit Ihren persönlichen Daten vollständig aus, betreffend weiterer Details und eines Besichtigungstermins melde ich mich dann umgehend.**

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 <2.500m  
Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap