Zentrale Lage, ruhig, hell, gepflegt, top Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und Bahnhof fußläufig!

Objektnummer: 1858/10150

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,56 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	135,67 €
USt.:	16,55 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

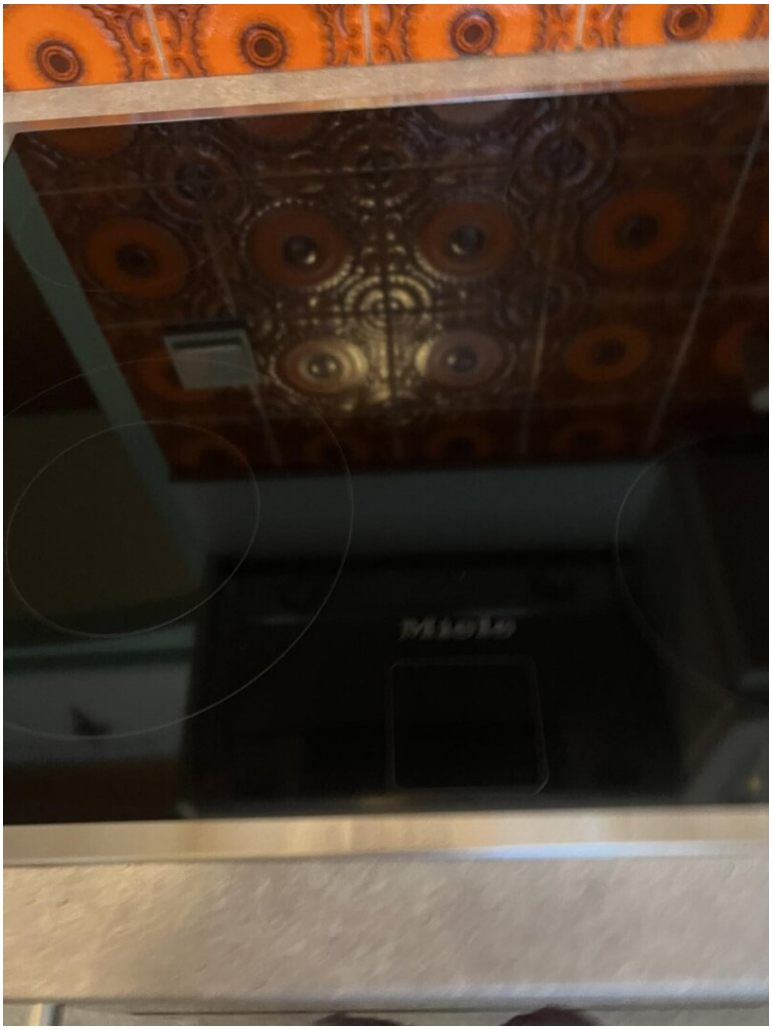
Michael Vajk

Amadeus Immobilien GmbH
Bergmillergasse 3 / 3

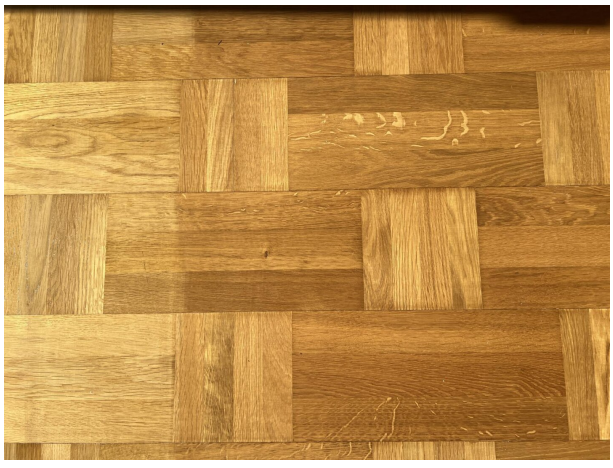
ewe

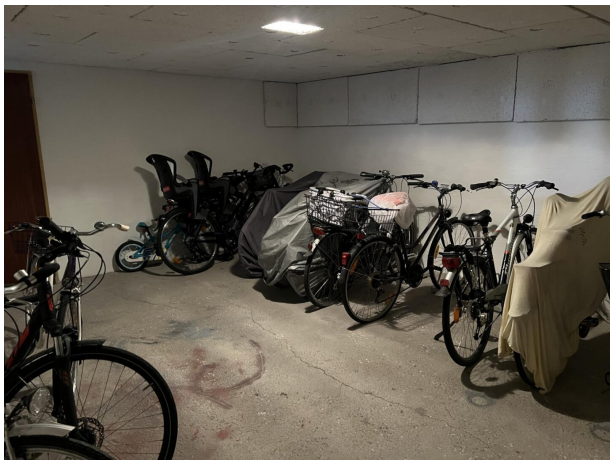
Miele

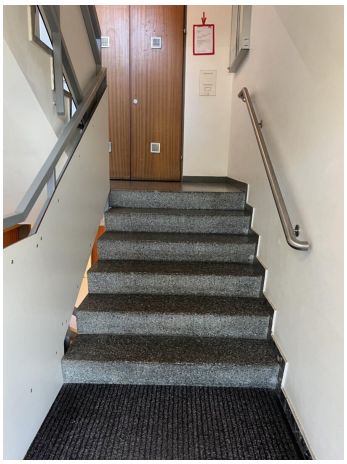
Miele

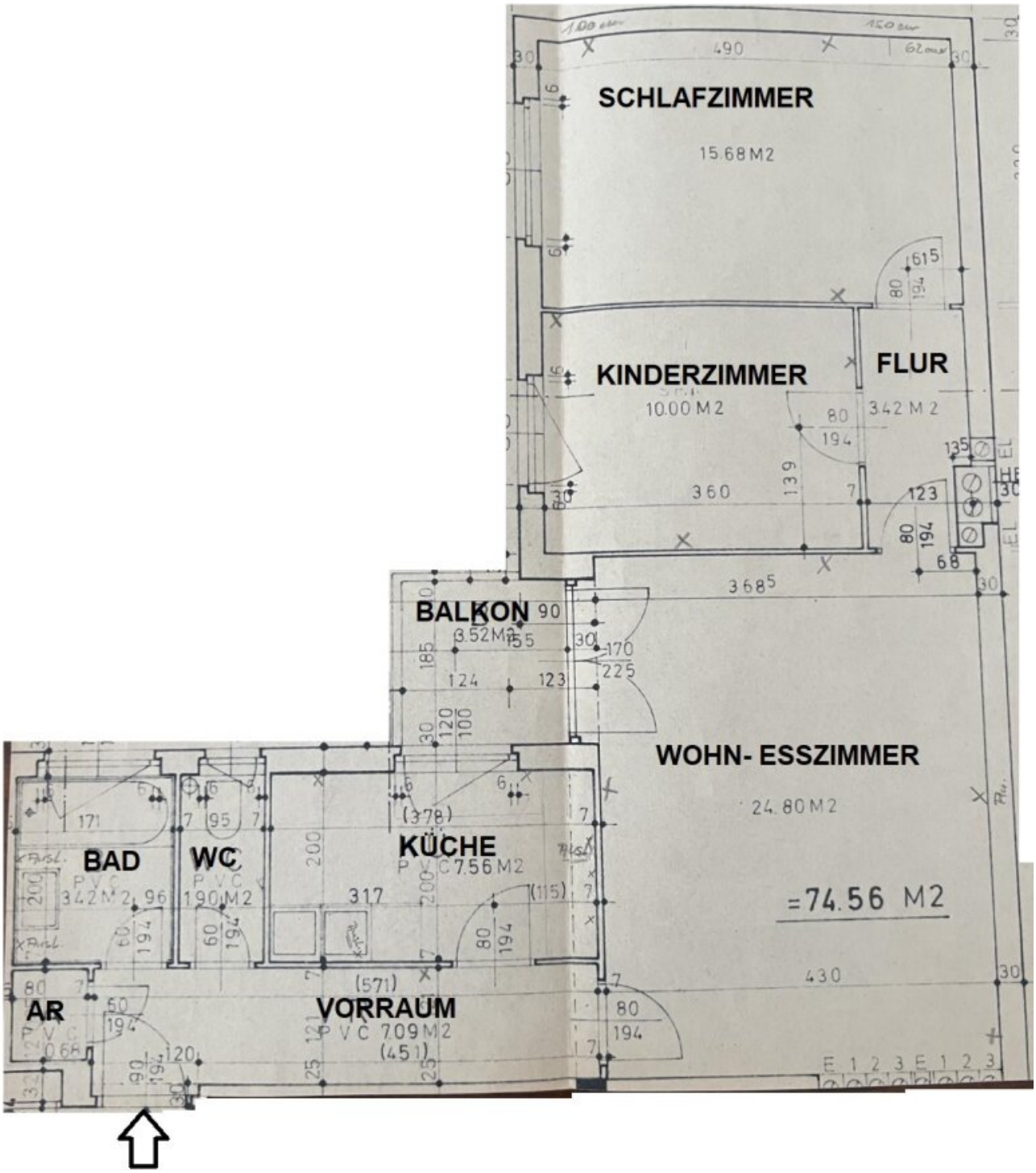

Miele

Miele








SCHLAFZIMMER
15.68 M2
KINDERZIMMER
10.00 M2
FLUR
3.42 M2
BALKON
3.52 M2
WOHN- ESSZIMMER
24.80 M2
KÜCHE
PVC 7.56 M2
BAD
PVC
3.42 M2
WC
PVC
1.90 M2
AR
PVC
0.68
VORRAUM
PVC 7.09 M2
(451)
=74.56 M2

Objektbeschreibung

Willkommen in Mödling, einer der charmantesten Städte Niederösterreichs! Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in der 3. Etage (ohne Lift) bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität.

Mit einer großzügigen Fläche von 74,56 m² zuzüglich 3,52 m² Balkon bietet die Wohnung viel Platz auch für eine kleine Familie. Durch die südöstliche Ausrichtung ist die Wohnung sehr hell und freundlich. Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrem eigenen Balkon, hier können Sie die Sonne in vollen Zügen genießen und den Alltag hinter sich lassen.

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt und nach Verbrauch abgerechnet. Zusätzliche Annehmlichkeiten wie Kabel TV und Internet, außenliegender und innenliegender Sonnenschutz, eine Sicherheitsengangstüre, ein Kellerabteil, eine Gegensprechanlage sowie ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum runden das Angebot ab und bieten Ihnen modernen Wohnkomfort.

Auch die Verkehrsanbindung ist optimal. In unmittelbarer Nähe finden Sie sowohl Bushaltestellen als auch den Bahnhof, die Ihnen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und Wien ermöglichen. Auch die Badner Bahn ist in wenigen Gehminuten erreichbar und die SCS ist mit dem Auto ebenfalls nur einen Katzensprung entfernt.

Das Haus wurde 1975 erbaut, im Jahr 1999 wurden alle Fenster (Internorm) erneuert, im Jahr 2008 das gesamte Haus saniert inkl. Vollwärmeschutz (HWB Klasse B, 40kWh/m²a) und 2010 wurde das Haus von Gas auf Fernwärme umgestellt. Bei der Anlage handelt es sich um eine äusserst gepflegte Wohnhausanlage. Die Wohnung selbst ist ebenfalls sehr gepflegt (auch die Parkettböden befinden sich in sehr gutem Zustand), etwas Kosmetik oder Malerei ist natürlich nötig.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

Vorraum ca. 7,09m²

Abstellraum ca. 0,68m²

Bad 3,42m²

separates WC 1,90m²

Küche 7,56m²

Wohn- Esszimmer 24,80m² mit Ausgang auf den

Balkon 3,52m²

Flur 3,42m²

Zimmer 10m²

Schlafzimmer 15,68m²

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe, sodass Sie alles Wichtige bequem erreichen können. Für Ihre Einkäufe stehen Supermärkte (Billa, Bipa, Penny), Bäckereien und ein Einkaufszentrum in der Umgebung bereit.

Die Betriebskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten + Verwaltung inkl. Ust. 182,04

Warmwasser und Heizungsakonto inkl. Ust. 124,47

Reparaturrücklage 77,39

Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie – in Mödling, wo Lebensqualität und urbanes Flair harmonisch verschmelzen.

Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine Investition in Ihre Zukunft. Zögern Sie nicht, diese wunderbare Gelegenheit zu nutzen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Die Wohnung wird wie auf den Fotos ersichtlich übergeben.

Ihr Ansprechpartner: Michael Vajk, Tel. 0676 7282020, Email: vajk@netmakler.at

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.000m
Universität <10.000m

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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap