# Südliche Ein-Zimmer-Wohnung in Top-Lage: Zentrumsnah | Weinberg-Blick | Ideale Starterwohnung

**Objektnummer: 4493**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2340 Mödling |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 26,00 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 103,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,75 |
| **Kaufpreis:** | 119.500,00 € |
| **Betriebskosten:** | 85,59 € |
| **USt.:** | 8,56 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Alexander Radetzky, MA**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien

T +43 680 24 60 986

Picht
WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

MÖDLINGER
BIO-ABFALL
MÖDLINGER
BIO-ABFALL
WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7

WOLKE7

# Objektbeschreibung

**1-Zimmer-Altbauwohnung in Mödling – günstig und mit Potenzial**

Diese kompakte Altbauwohnung mit ca. 27 m² bietet alles Nötige für einen einfachen Start ins eigene Zuhause. Das WC wurde in der Wohnung nachgerüstet; zusätzlich steht ein Gang-WC mit eigenem Schlüssel zur Verfügung. Geheizt wird derzeit mit einem elektrischen Heizkörper, alternativ können Infrarot-Paneele an Wand oder Decke angebracht werden. Auch ein Anschluss für einen Holzofen ist vorhanden und technisch abgenommen.

Doppelt verglaste Fenster sorgen für Wärmedämmung und Schallschutz. Die südliche Ausrichtung bringt viel Tageslicht und ermöglicht einen schönen Fernblick ins Grüne und auf die Mödlinger Weinberge. Ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden.

Die kleine, ruhige Hausgemeinschaft teilt sich einen begrünten Innenhof, der sich ideal zum Wäschetrocknen oder für Blumen eignet. Dort befindet sich auch der Fahrradabstellraum. Ein Kellerabteil ist im Kaufpreis enthalten.

Eine einfache, aber leistbare Wohnung – ideal als günstige Starterwohnung zum Top-Preis in hervorragender Lage. Perfekt für Singles, Pendler, Studenten oder als Nebenwohnsitz für Aufenthalte in Mödling.

**Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

**VERKAUFSPREIS: EUR 119.500**

**PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt. (nur fällig beim Kauf der Immobilie)**

Für **nähere Informationen, Unterlagen oder Besichtigung** (gerne auch an Wochenenden und Feiertagen) stehe ich Ihnen unter der Rufnummer +43 680 24 60 986 zur Verfügung.

**Ihr Ansprechpartner:**

**ALEXANDER RADETZKY, MA**

Mobil.: +43 680 24 60 986

E-Mail: a.radetzky@w7.immo

**Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.**

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
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
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <4.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap