

# **CHARMANTE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA - IHR NEUES ZUHAUSE!**



**Objektnummer: 6352/2448**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 67,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,00
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### AURELIUM REAL ESTATE GmbH

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

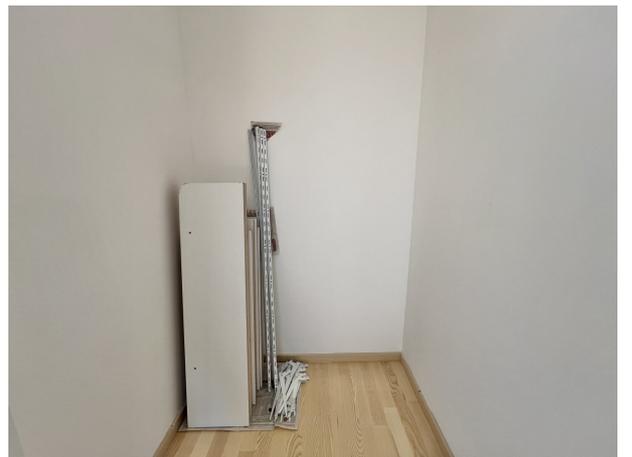
T +43 664 4515855

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











## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in der charmanten Stadt Mödling, Niederösterreich! Diese exquisite 3-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch eine perfekte Lage, die keine Wünsche offenlässt.

Mit folgendem Link gelangen Sie zu einer **Online-Besichtigung des Objektes**:

<https://storage.justimmo.at/video/1080p/6uHv9afYpokEYuQCPQcpRK.mp4>

### Highlights im Überblick:

- Große Loggia Richtung Südwesten
- Moderne Einbauküche mit offenem Wohn-/Essbereich
- Hochwertiger Eschen-Parkettboden
- Gute Raumaufteilung samt Abstellraum
- 2 hauseigene Tiefgaragenstellplätze zusätzlich erwerbbar
- Lift von der Tiefgarage bis vor die Wohnungstüre

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um **keinen Fixpreis** - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer: [+43 664 4515855](tel:+436644515855)**

Mit einer großzügigen Fläche von 84 m<sup>2</sup> sowie einer ca. 12 m<sup>2</sup> großen Loggia ist diese Wohnung ideal für Paare, Familien oder als Kapitalanlage.

Betreten Sie die Wohnung und lassen Sie sich von dem durchdachten Grundriss begeistern. Ihre neue Wohnung verfügt über helle und freundliche Räume, die mit hochwertigen Fliesen und Parkett ausgestattet sind. Die gut gestaltete Einbauküche lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und gesellige Abende mit Freunden zu verbringen.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Loggia, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Platz bietet, sondern auch einen Ruhepol Richtung Innenhof bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen oder den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen.

Die Wohnung ist zudem mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet, darunter eine Badewanne für entspannende Momente, ein praktischer Personenaufzug von der Tiefgarage bis vor die Wohnungstüre und die moderne Heizmöglichkeit mit Fernwärme. Ein weiterer Vorteil ist die Tiefgarage, die Ihnen sicheren und bequemen Zugang zu Ihrem Fahrzeug bietet. So starten Sie entspannt in Ihren Alltag, ohne sich um Parkplatzsuche kümmern zu müssen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die nahegelegene Bushaltestelle bringt Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte und Gemeinden. Darüber hinaus profitieren Sie von einer erstklassigen Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, eine Klinik, Schulen und Kindergärten, sowie Supermärkte und eine Bäckerei. So können Sie die Vorzüge des urbanen Lebens voll auskosten, ohne auf Ruhe und Erholung verzichten zu müssen.

Mödling selbst ist eine lebendige Stadt, die Ihnen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Ob Wanderungen in der Natur, kulturelle Veranstaltungen oder entspannte Spaziergänge in der historischen Altstadt – hier ist für jeden etwas dabei.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie diese Wohnung Ihr neues Zuhause werden kann. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese bezaubernde Immobilie zu zeigen und Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Lebenskapitel zu begleiten!

Pro Tiefgaragenstellplatz im Haus dürfen Sie mit zusätzlichen € 25.000,- rechnen - einer muss unbedingt übernommen werden, der zweite ist optional. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar. Zu den genannten Betriebskosten kommen lediglich die individuellen Heiz- und Stromkosten hinzu.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: [+43 664 4515855](tel:+436644515855)

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <4.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap