

**SEHR HELLE CA. 76 m<sup>2</sup> GROSSE 3-ZIMMER-WOHNUNG  
MIT STELLPLATZ & ANNINGERBLICK IN  
BAHNHOFSNÄHE ZU KAUFEN!**



**Objektnummer: 338618628**  
**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	75,95 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	75,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	69,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,01
<b>Kaufpreis:</b>	255.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.357,47 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	278,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roland Gith**

IMMO-GITH GmbH  
Kriegsherrgasse 7  
2380 Perchtoldsdorf

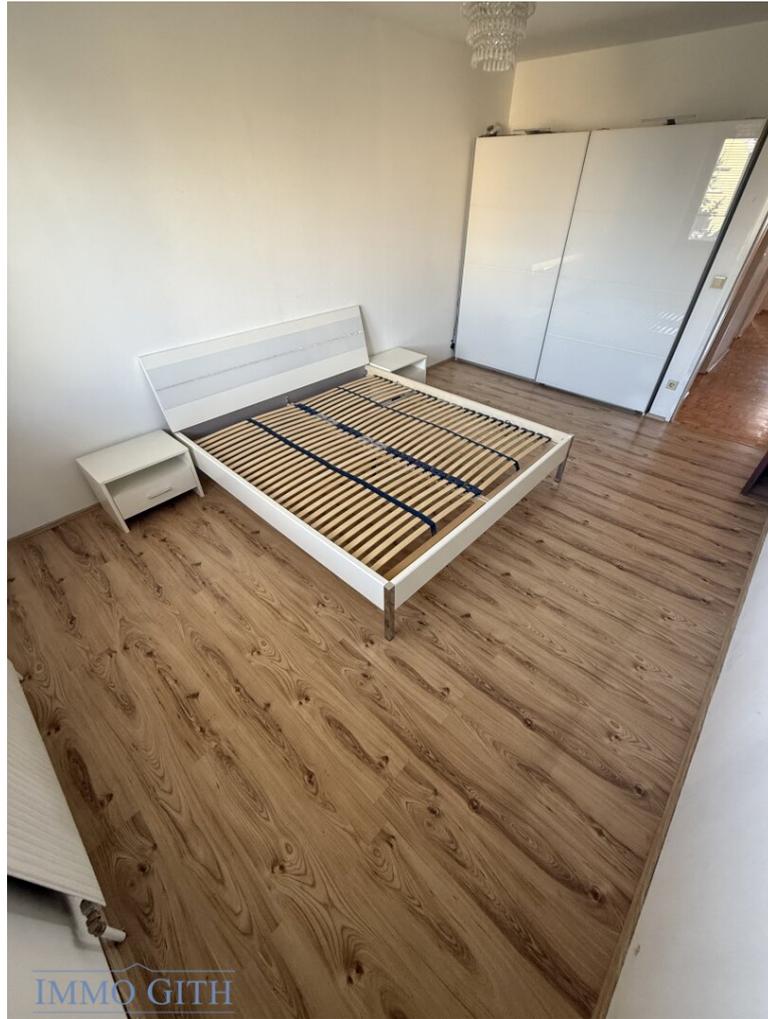
T +436769381429

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

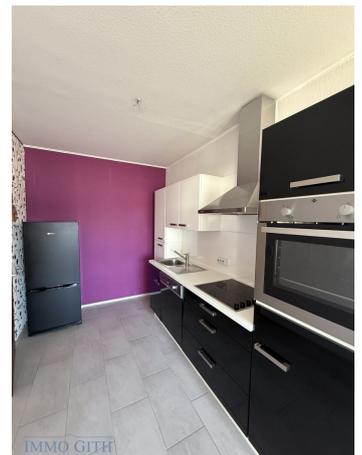
termin zur

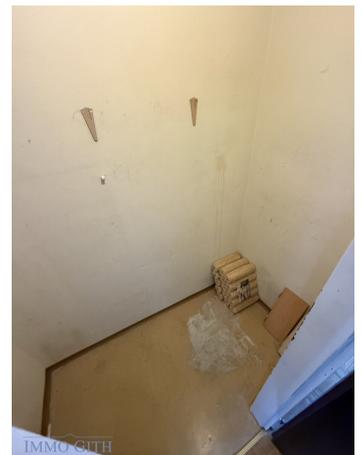




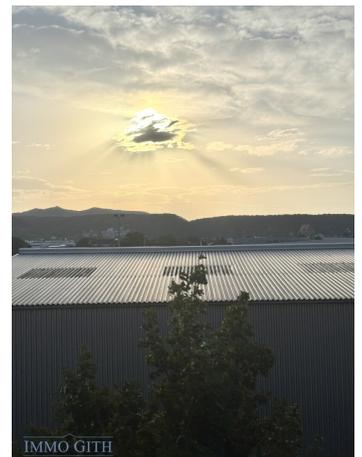




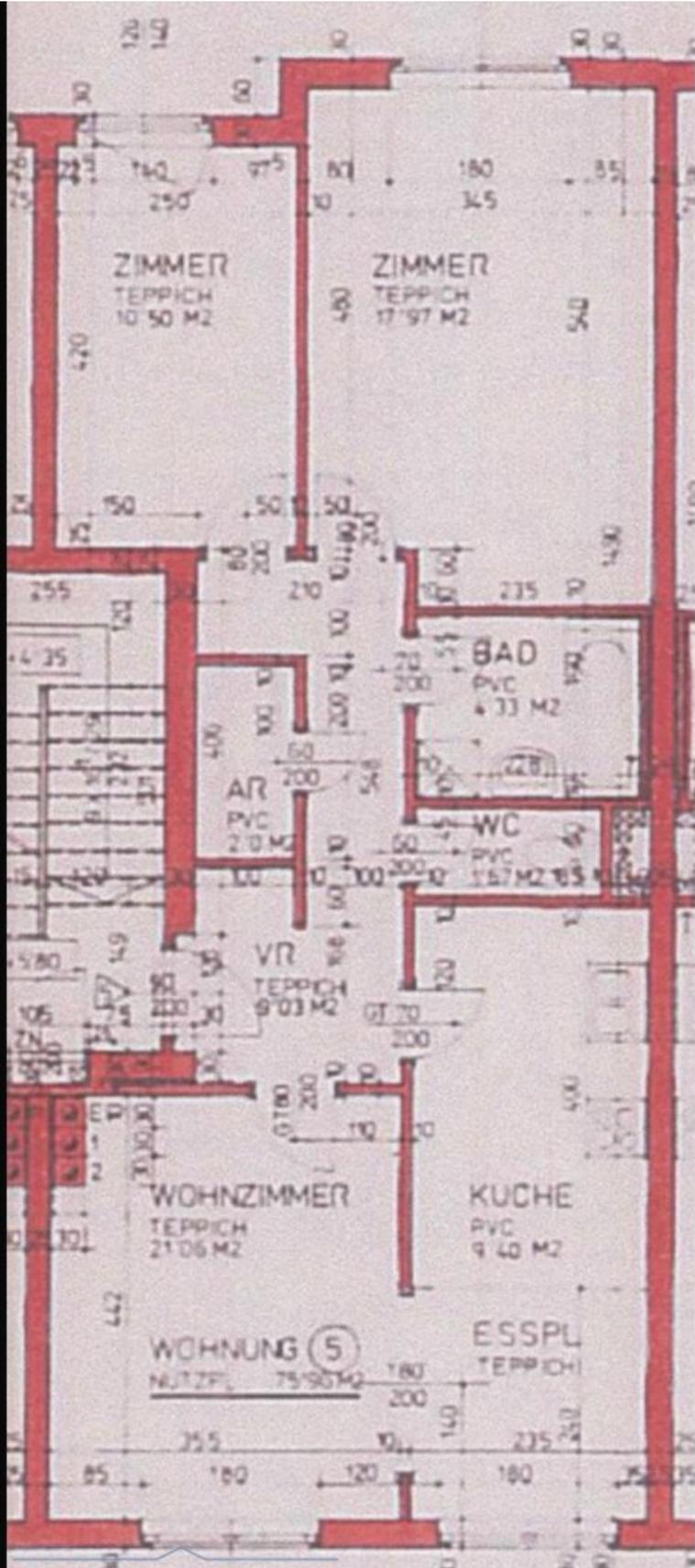












IMMO GITH

## Objektbeschreibung

**SEHR HELLE CA. 76 m<sup>2</sup> GROSSE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT STELLPLATZ & ANNINGERBLICK IN BAHNHOFSNÄHE ZU KAUFEN!**

BITTE ANFRAGEN NUR PER WILLHABEN-ANFRAGE-FUNKTION!

DANKE!

Sie suchen eine helle, zentral begehbare Eigentumswohnung mit Fernblick und Stellplatz direkt vor der Türe – in ruhiger Lage und zugleich nahe dem Bahnhof? Dann ist dieses Angebot in der Friedrich-Schiller-Straße in 2340 Mödling genau das Richtige für Sie!

Die Eckdaten auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 75,95 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3 (klassische Aufteilung mit separater Küche)
- Etage: 2. Stock
- Highlights: Anningerblick aus Wohnzimmer und Küche, Kamin im Wohnzimmer
- Stauraum: großzügiges Kellerabteil + Abstellraum in der Wohnung
- Parken: Stellplatz direkt vor der Türe
- Gemeinschaft:
- Waschküche mit Waschmaschine & Trockner in Stiege 10
- Trockenraum und Fahrradabstellraum im Kellergeschoss
- Wunderschöner, großer Gemeinschaftsgarten mit Grillmöglichkeit sowie Sandkiste, Schaukel und Rutsche für Kinder
- Zustand/Bezug: gepflegt; Bezug nach Vereinbarung

### Die Wohnung:

Vom zentralen Vorraum sind alle Räume separat begehbar – ideal für Alltag, Gäste oder Homeoffice. Das großzügige Wohnzimmer mit Kamin öffnet den Blick Richtung **Anninger** und schafft eine besonders gemütliche Atmosphäre. Die **separate Küche** bietet Platz für einen

Essbereich und ebenfalls Fernblick; zwei ruhige Schlafzimmer sorgen für Rückzug. Das **Badezimmer mit Badewanne** ist praktisch geschnitten, das **WC ist separat**, zusätzlich steht ein **Abstellraum** zur Verfügung. Im Kellergeschoss befinden sich das zugeordnete **Kellerabteil**, der **Trockenraum** sowie der **Fahrradabstellraum**; in **Stiege 10** steht eine **Waschküche** mit Waschmaschine und Trockner zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit. Der **Stellplatz direkt vor der Haustüre** rundet den Komfort ab. Der **großzügige Gemeinschaftsgarten** lädt zum Entspannen und **Grillen** ein; Kinder freuen sich über **Sandkiste, Schaukel und Rutsche**.

### **Lage & Infrastruktur:**

Ruhiges Wohnen mit Top-Anbindung – die Bahnhofsnähe bringt schnelle Verbindungen nach Wien (u. a. Meidling/Hauptbahnhof) und Richtung Wiener Neustadt. Nahversorger, Schulen, Kindergärten und die historische **Mödlinger Altstadt** mit ihrer Fußgängerzone sind rasch erreichbar.

**Besonders praktisch: Krankenkasse, Finanzamt, Bezirkshauptmannschaft und ein praktischer Arzt** liegen **fußläufig nur ca. 5 Minuten** entfernt. Für Freizeit und Natur liegen **Anninger und Wienerwald** praktisch vor der Haustür – perfekt zum Spazieren, Laufen und Biken.

Kaufpreis: **€ 255.000,-**

Betriebskosten (Rep.-Rücklage enthalten): **ca. € 278,18 / Monat inkl. USt**

**Rücklagenstand der Eigentümergemeinschaft per 31.12.2024: € 148.696,54**

Kaufnebenkosten: **ca. 9 %** des Kaufpreises (inkl. **3,6 % Maklerhonorar**)

Ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** und stehe Ihnen für eine **Besichtigung** sehr gerne zur Verfügung.

**Roland Gith:** [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder [office@immo-gith.at](mailto:office@immo-gith.at)

*IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.*

*Aufgrund wiederkehrender Geschäftstätigkeit wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zwischen dem Eigentümer und IMMO-GITH hingewiesen.*

## **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