

## **Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Grünlage der Südstadt**



**Objektnummer: 2147/49**

**Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	89,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,89 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,36
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	414,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Martina Willmann

Martina Willmann Immobilien  
Volksheimgasse 9  
2351 Wiener Neudorf

H +43 676 7277757

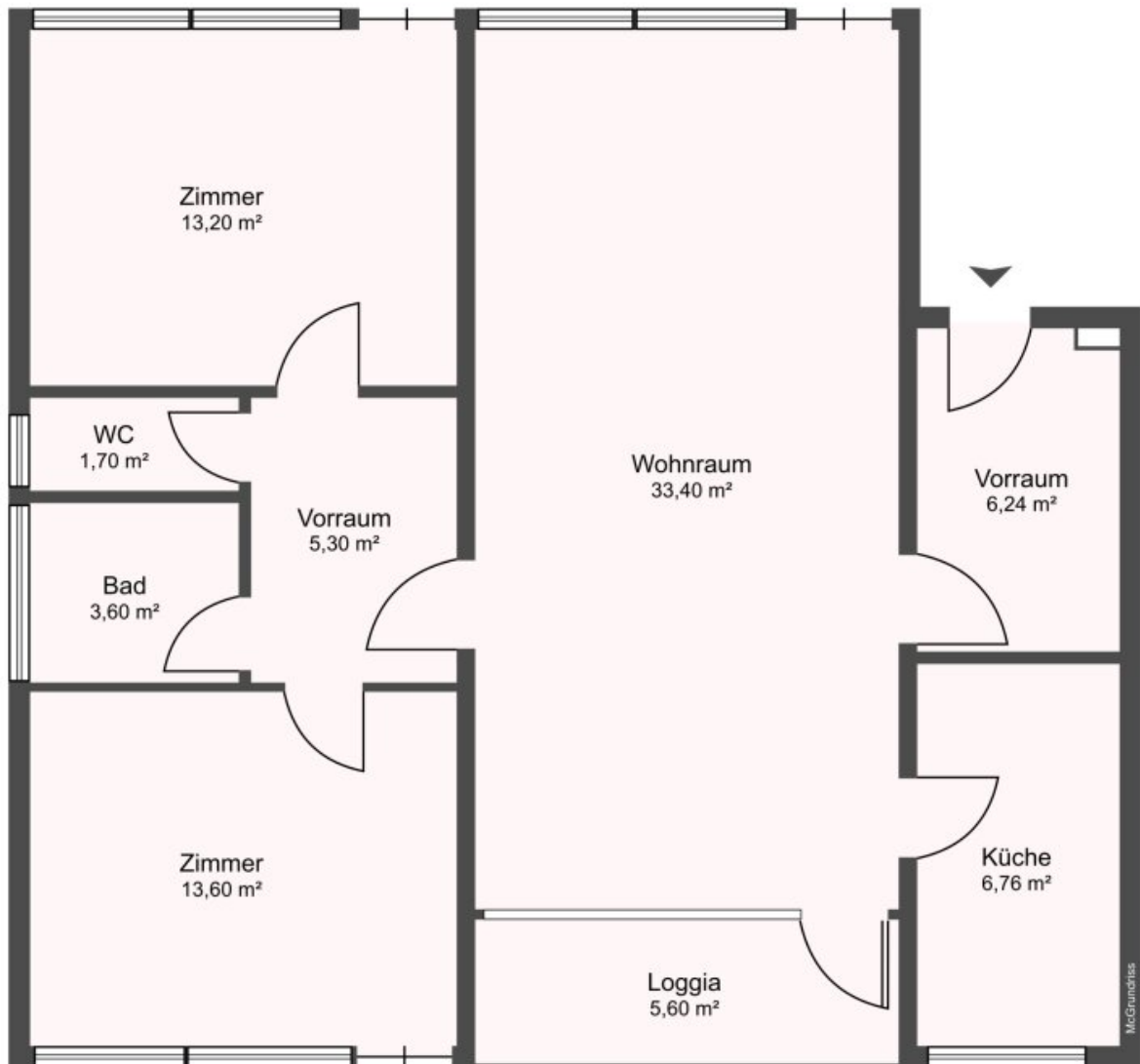












# Objektbeschreibung

## Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Grünlage der Südstadt

Zum Verkauf gelangt eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 3. Stock (ohne Lift) in begehrter Lage der Südstadt. Die Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur, familienfreundliche Umgebung sowie ihr Entwicklungspotenzial.

### Lage & Infrastruktur

Die Südstadt zählt zu den beliebtesten Wohngegenden im Raum Mödling und bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und optimaler Nahversorgung.

Kindergarten und Volksschule sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Direkt hinter der Wohnanlage befindet sich ein weitläufiger Freizeitbereich mit Spielplatz, mehreren Fußballplätzen, Beachvolleyballplatz sowie einer Pumptrack-Anlage – ideal für Familien und Sportbegeisterte.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Billa, Bäckerei, Apotheke, Bank, Friseur sowie Ärzte befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

Der Regionalbus 270 verbindet Sie rasch mit dem Bahnhof Mödling sowie der U-Bahn-Station Siebenhirten. Zusätzlich ist die Badner Bahn fußläufig erreichbar.

Das nahegelegene Freizeitzentrum Südstadt bietet ein umfangreiches Sport- und Erholungsangebot.

### Wohnung

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup> inklusive westseitiger Loggia, die angenehme Nachmittags- und Abendsonne bietet.

Sie befindet sich im 3. Stock (ohne Lift) und ist sanierungsbedürftig – ideal für Käufer, die ihre Wohnträume nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

### Ausstattung & Details

- 3 Zimmer
- Westseitige Loggia

- 3. Stock ohne Lift
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil zugeordnet
- Fahrradraum vorhanden
- Ausreichend Stellplätze in der Wohnanlage
- Heizung und Warmwasser mittels Fernwärme

## **Fazit**

Dieses Objekt bietet vor allem Eigennutzern eine attraktive Gelegenheit zur Verwirklichung eigener Wohnideen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.000m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap