

## Zweizimmerwohnung im Herzen von Mödling



Wohnzimmer (Virtual Staging)

**Objektnummer: 3836\_120**

**Eine Immobilie von RE/MAX Up**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	ca. 1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,85
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

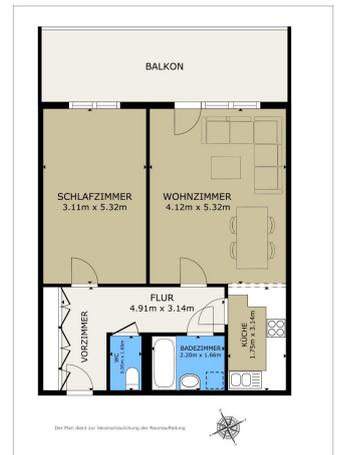


**Ing. Philipp Blaha**

RE/MAX Up  
Raiffeisenstraße 2  
7071 Rust

H +43 664 18 70 888





## Objektbeschreibung

Wir laden zur Open House Besichtigung, mit Einzelterminen, am Donnerstag 21.11. von 15:00 bis 18:00 Uhr ein. Um Terminvereinbarung wird gebeten. Herzige Zweizimmerwohnung im Herzen von Mödling. Die Zweizimmerwohnung besteht aus: Eingangsbereich Schlafzimmer Wohnzimmer Badezimmer Extra WC Große Küche Loggia Zusatz: Trockenes Kellerabteil zirka 4m<sup>2</sup>. Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder. Waschküche mit Waschmaschinen. Ausstattung: Parkettboden im Schlaf- und Wohnzimmer. PVC-Boden im Badezimmer. Laminatboden in der Küche und im Vorzimmer. Im Wohn-, Schlafzimmer und Eingangsbereich sind Tischler Maßmöbel aus Vollholz verbaut, welche im Preis inbegriffen sind. Das Badezimmer hat eine barrierefreie Badewanne (Umbaukosten ca. 6000 Euro) und einen Waschmaschinenanschluss. Die Küche hat eine Durchreiche zum Wohnzimmer. Sehr große Fenster mit viel Lichteinfall. Relativ neue Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung und neuen Fliegengittern. Das Badezimmer hat neue Hans-Grohe-Armaturen verbaut. Die Küche hat einen Einbaukühlschrank, Herd, Spüle und einen Backofen. Kabelanschluss für TV. Telefon-Festnetzanschluss. Eingangstüre mit Sicherheitsschloss. Der Wohnblock verfügt über einen Lift! Heizung: Fernwärme - monatliche Vorschreibung in den Betriebskosten inkludiert! Radiatoren. Kosten: Die Betriebskosten betragen 335,02 Euro, inklusive Heizung, Warmwasser, Kanal, Müll, Hausverwaltung etc. Strom je nach Verbrauch - zirka 30 Euro pro Monat. Infos: Baujahr 1973 Freier Mietzins bei Vermietung - Teilanwendungsbereich des MRG. Es sind keine Mängel bekannt. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock. Wifi, WLAN - Internet Router funktioniert. Markise in altersbedingtem Zustand - voll funktionsfähig. Die Wohnung ist sofort bezugsbereit. Der Wohnblock war nicht vom Hochwasser am 15. 09. 24 betroffen - Alles trocken. Es gibt um den Wohnblock gratis Außenparkplätze. Sonnige westseitige Ausrichtung - Nachmittagssonne. Komplett barrierefreie Wohnung und Wohnanlage. Es ist nie eingebrochen worden. Perfekte Lage: Die Wohnung befindet sich direkt neben der Fußgängerzone Mödling! 2 Gehminuten zum Rathaus. In der Fußgängerzone Mödling gibt es sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, viele Restaurants, Bäckerei, Tierarzt, Ärztezentrum und vieles mehr! Zudem ist der Mödlinger Wald / Berg / Mödlinger Kobenzl (alles optimal für Hunde) nur wenige Gehminuten entfernt. In der Nähe: Privater Kindergarten auf der anderen Straßenseite. 1,6 km zur HTL Mödling. Viele Schulen wie Keimgasse, Bachgasse, HAK und die Modeschule. Diverse Banken Sämtliche Läden Stadtbad Mödling Exakt vor dem Wohnblock ist die Bushaltestelle nach Siebenhirten, zur SCS Shopping City und zum Mödlinger Bahnhof. Ihr Interesse wurde geweckt? Dann fragen Sie JETZT an um weitere Details, Fotos, den 3D Rundgang und die genaue Adresse zu bekommen. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Der Interessent wird auf die erweiterten Richtlinien des Konsumentenschutzes im Sinne des FAGG hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass zum Abgeber ein Naheverhältnis besteht und wir als Doppelmakler tätig sind. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 47.7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz: 3.85  
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: F