

ZENTRUMSNAHE 2 ZIMMER WOHNUNG IN MÖDLING!!!



Objektnummer: 1829

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| Art: | Wohnung - Erdgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2340 Mödling |
| Baujahr: | 1890 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 49,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 4,58 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 35,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,85 |
| Kaufpreis: | 189.000,00 € |
| Betriebskosten: | 35,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

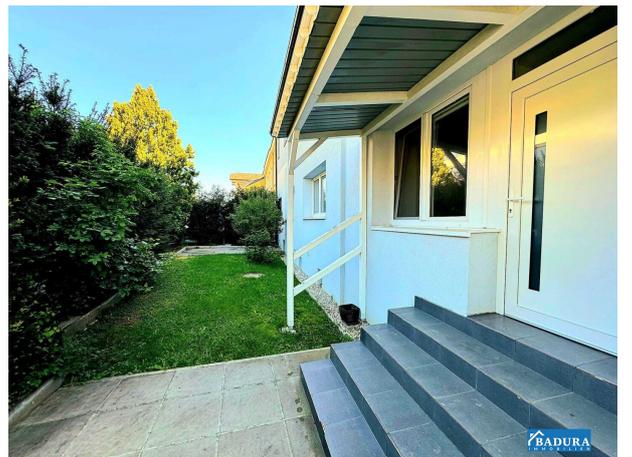


Oliver Badura

Badura Immobilien GmbH
Alanovaplatz 4
2320 Schwechat









Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Kulturstadt Mödling! Wir präsentieren Ihnen eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 49m², ideal gelegen nahe dem Stadtzentrum.

Hauptmerkmale:

- **Lage:** Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Lage, nur wenige Gehminuten vom Zentrum Mödlings entfernt. Hier genießen Sie die Annehmlichkeiten der Stadt und die Nähe zu zahlreichen Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen.
- **Zustand:** Die Wohnung ist sofort beziehbar. Sie ist mit einer Küche sowie Badezimmer ausgestattet, was Ihnen einen schnellen und unkomplizierten Umzug ermöglicht.
- **Wohnhaus:** Das gesamte Wohnhaus, bestehend aus nur 5 Einheiten wurde komplett saniert und modernisiert, um den aktuellen Wohnstandards gerecht zu werden. Wohnungseigentum ist in Vorbereitung, was Ihnen langfristige Sicherheit und Wertsteigerung bietet.
- **Garten:** Genießen Sie die warmen Sommermonate in Ihrem eigenen "Vorgarten".

Raumaufteilung:

- **Eigener Zugang:** Die Wohnung verfügt über einen separaten Eingang, der Ihnen Privatsphäre und Unabhängigkeit garantiert.
- **Gartenanteil:** Ein besonderes Highlight ist der eigene Gartenanteil von ca. 30m². Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen, Ihre eigenen Pflanzen anbauen oder einfach nur die Sonne genießen.
- **Zimmer:** Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, zusätzlich ein weiteres welches als Durchgangszimmer fungiert. Dies bietet Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Büro oder zusätzlicher Wohnraum.
- **Bad:** Ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung, ausgestattet mit hochwertigen Armaturen und zeitgemäßem Design.

Fazit:

Diese 2-Zimmer-Wohnung in Mödling ist eine hervorragende Gelegenheit für Singles,

Paare oder kleine Familien, die ein modernes und komfortables Zuhause in einer attraktiven Lage suchen. Mit ihrem charmanten Gartenanteil und der erstklassigen Ausstattung bietet sie ein rundum angenehmes Wohnambiente.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zu zeigen.

Anmerkung:

Die derzeitigen monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf etwa 35 €. Es ist jedoch zu beachten, dass das Haus bisher von den aktuellen Eigentümern selbst verwaltet wurde, und zwar mit insgesamt 5 Parteien. Jetzt wird Wohnungseigentum für alle Wohneinheiten begründet, was möglicherweise zu höheren Betriebskosten führen kann, insbesondere wenn eine professionelle Hausverwaltung eingesetzt wird und eine angemessene Reparaturrücklage gebildet wird. Die Entscheidung über diese Veränderungen obliegt den zukünftigen Wohnungseigentümern.

Für weitere Auskünfte und Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Unser Immobilienangebot finden Sie unter: <http://www.badura-immobilien.at>

Finanzierung: Nützen Sie auch unseren kostenlosen Finanzservice! Sie werden begeistert sein!

*Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer sowie in Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie Umsetzungsgesetz) können Termine sehr gerne nach Erhalt einer **schriftlichen Anfrage** mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) vereinbart werden. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.*

Herzlichen Dank für Ihr Verständnis! Wir freuen uns Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap