

**"Meine WUNSCHLISTE - 3 Zimmer mit Garten!"**



01. Wohnzimmer

**Objektnummer: 1626\_26588**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	ca. 2000
<b>Wohnfläche:</b>	72,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,48 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,97
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Dolores Neubauer**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

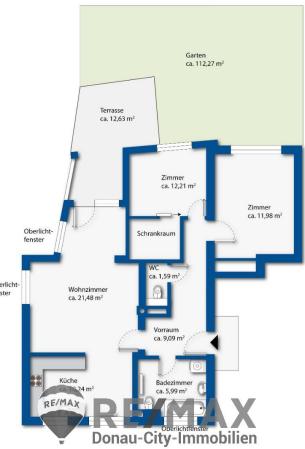
H  
F

Ge  
Ve









# **RE/MAX Gebrauchtimmobilien**

## **3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlagen



**RE/MAX**  
zu Ihrer Haushalts-/Eigenheimversicherung

**RE/MAX**  
Donau-City Immobilien  GENERALI

# Objektbeschreibung

## Alles DA - 3 Zimmer, Terrasse, Garten & Garage - mit Top-Anbindung!

Diese liebevolle 3-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 72,58 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet Gemütlichkeit mit einer erstklassigen öffentlichen Anbindung.

### Highlights:

- **Wohnzimmer** mit (halb)offener und **voll ausgestatteter Küche**
- **Zwei zentral begehbarer Zimmer** – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer
- **Tageslichtbad mit Badewanne** und Waschmaschinenanschluss
- **Separates WC**
- **Großzügiger** Vorräum
- ca. 112,27m<sup>2</sup> **Garten mit Terrasse** (ca. 12,63m<sup>2</sup> ) und einem **Gartenhäuschen**
- Alle Räume verfügen über Aussenrollläden
- **Kellerabteil** (ca. 5,48 m<sup>2</sup>) für zusätzlichen Stauraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- und einem **Garagenplatz** für zusätzlichen Komfort

Vom Herzstück der Wohnung - dem Wohnzimmer - gelangen sie direkt auf die Terrasse mit dem gemütlichen Garten, welcher zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.

### Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in **unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Mödling**, der Ihnen eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr bietet. Nahversorger, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, medizinische Einrichtungen und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten liegen ebenfalls in direkter Umgebung – **alles, was Sie für Ihren Alltag benötigen, ist bequem erreichbar!**

### Monatliche Kosten:

**Betriebskosten Wohnung ca. 368,76** (inkl. Rücklagen und der gesetzlichen USt) zuzüglich Strom und Heizkosten

**Betriebskosten Garagenplatz ca. € 57,56** (inkl. Rücklagen und gesetzlicher USt)

### Kaufpreis: € 350.000,--

Verfügbar: nach Vereinbarung

**Am besten Sie machen sich selbst ein Bild und vereinbaren direkt einen Besichtigungstermin mit uns.**

**Wir freuen uns von Ihnen zu hören!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig und weist auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin!A

n  
g  
a  
b  
e  
n  
g  
e