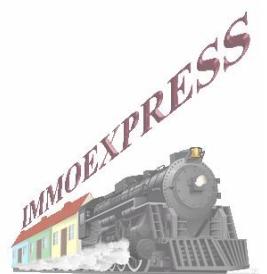


Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Innenhofblick in Mödling



WhatsApp Image 2025-10-30 at 14.21.18 (1)_04_09

Objektnummer: O2100165943

Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1957
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,00 m ²
Gesamtfläche:	57,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
Provisionsangabe:	

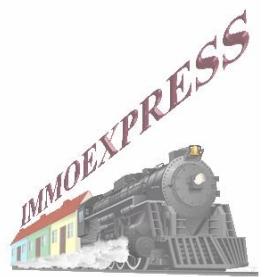
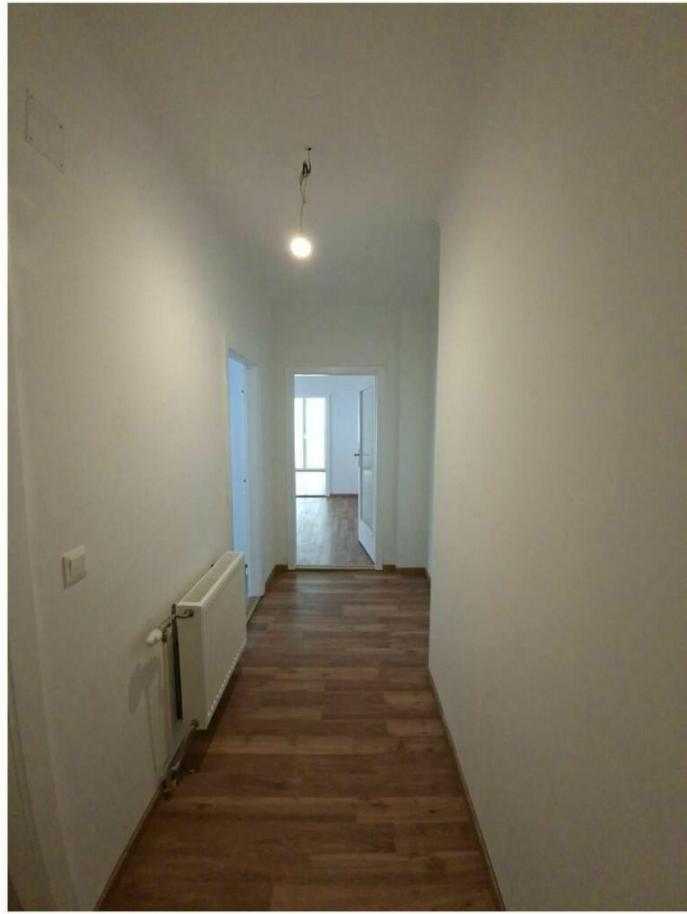
3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

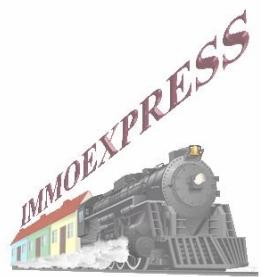
Ihr Ansprechpartner

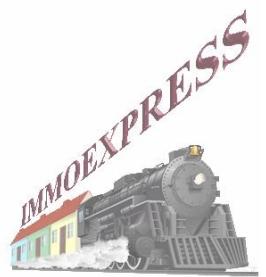


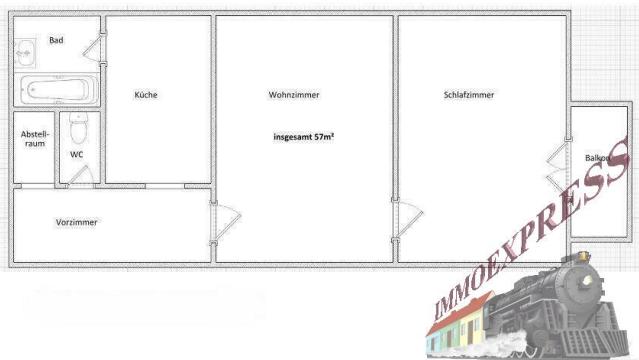
Rita Horvath

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4











Objektbeschreibung

Wohnfläche:

ca. 57 m²

Zimmeranzahl:

2 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer)

Balkon:

ca. 3 m², Richtung begrünter Innenhof – ideal zum Entspannen in ruhiger Atmosphäre

Stockwerk:

Obergeschoss

Baujahr:

1957

HIGHLIGHTS DER IMMOBILIE

Helle, freundliche 2-Zimmer-Wohnung mit angenehmem Raumgefühl

Blick auf den begrünten Innenhof – ruhige Lage ohne Straßenlärm

Komplett neu renoviert 2025 – sofort beziehbar, keine Renovierungsarbeiten notwendig

Hochwertige Ausstattung: neue Elektrik, moderne Brennwerttherme, neue Heizkörper

Neue Badezimmersausstattung: Badewanne, Waschbecken, Fliesen

Böden: hochwertiges Laminat in Wohn- und Schlafbereich, moderne Fliesen im Bad

Großzügige Fenster mit 3-fach-Verglasung – optimale Wärmedämmung und Schallschutz

Die gesamte Wohnanlage wurde umfassend modernisiert – für nachhaltigen Wohnkomfort und Energieeffizienz:

Wärmedämmverbundsystem an der Fassade

Neue Fenster mit 3-fach-Verglasung

Dachsanierung & Kaminkopfsanierung

Neue Haustüren & Vordächer

AUSSTATTUNG & DETAILS

Heizung: Moderne Brennwerttherme Gas,

Energieeffizienz: Durch die umfassende Sanierung sehr gute Energiebilanz

Bodenbeläge: Laminat in Wohn- und Schlafzimmer, Fliesen im Bad und Vorraum

Balkon: Süd-/Ostausrichtung, ca. 3 m² – perfekt für morgendliche Sonne und Abendruhe

Lage: Innenhofseite – ruhig, grün, ideal für Familien, Singles oder als Anlageobjekt

Infrastruktur:

Nahversorger, Ärzte, Apotheke im Umkreis

Öffentliche Verkehrsanbindung: S-Bahn Mödling (ca. 10 Gehminuten), Buslinien

Kindergärten & Schulen in der Nähe
Parks und Naherholungsgebiete

IDEAL FÜR:

Erstbezieher auf der Suche nach einer modernen, bezahlbaren Eigentumswohnung
Berufstätige mit guter Verkehrsanbindung nach Wien
Investoren – hohe Nachfrage in Mödling, attraktive Mietrendite möglich
Senioren – barrierearmes Umfeld, ruhige Lage

Energieausweis
HWB (kWh/m²/Jahr): 36,5
HWB Energieklasse: B
fGEE: 0,92
fGEE Energieklasse: B

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt werden

Gerne senden wir Ihnen mehr Informationen per Mail und für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Rita Horvath unter der Telefonnummer + 43 6608449203 oder per Mail unter r.horvath@immo.express zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerInn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerInn auf Anfrage gerne.