

**"DEIN Angebot - DEINE CHANCE!"**



01. Aussenansicht Loggia

**Objektnummer: 1626\_27730**

**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>Wohnfläche:</b>	72,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 89,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,35
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### **Dolores Neubauer**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 664 44 66 444  
F +43 1 699 11 12 - 13

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



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



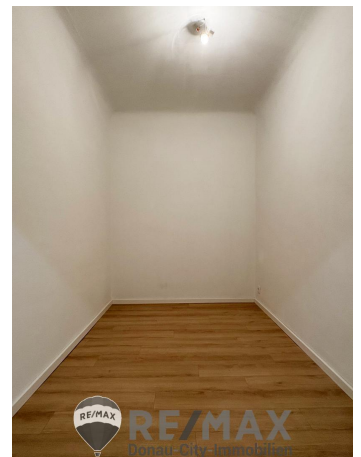
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



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











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



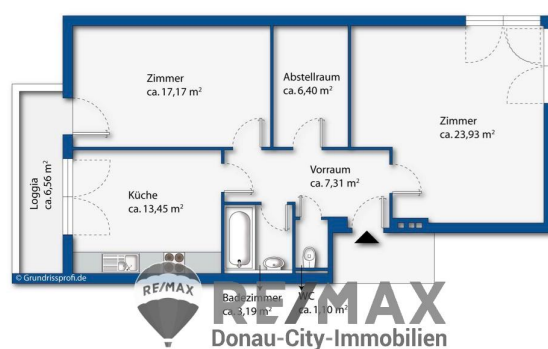
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



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



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



# Objektbeschreibung

## HEREINSPAZIERT - 2 Zimmerwohnung oder DOCH 3 Räume mit Loggia!

Diese ca. 72,55 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung mit südseitiger Loggia (ca. 6,56 m<sup>2</sup>) befindet sich im Hochparterre. Umfangreich renoviert, wartet sie nun darauf, von Ihnen final nach Ihren Vorstellungen gestaltet zu werden!

### Aus 2 Zimmern mach 3 Räume!

Der bestehende Abstellraum könnte durch ein Oberlicht aufgewertet bzw. vergrößert und zu einem idealen Home-Office oder Gästeraum umgestalten werden.

### Weitere Highlights auf einen Blick:

- **Neue Fenster** (Marke Rekord) **inkl. elektrischer Außenrollos** und **integriertem Insektenschutz**
- **Erneuerte Elektrik** inkl. E-Befund - neuer Schalter, Steckdosen und Sicherungskasten
- **Klimaanlage von Daikin** – 3 Räume sind mit Innengeräten ausgestattet
- **Neue Heizkörper** in allen Wohnräumen
- Neu saniertes **Badezimmer** mit Handtuchheizkörper & moderner Rainshower-Dusche in der Badewanne
- **Separates WC**
- **Original-Echtholzparkett** in Vorraum und beiden Zimmern – **frisch geschliffen und geölt**
- Hochwertiger Laminatboden in Küche und Abstellraum

Vom zentralen Vorraum sind alle Räume separat zugänglich. Die Küche bietet viel Raum für Ihre ganz persönliche Gestaltung. Ein Zimmer öffnet sich zur Süd-Loggia, ein weiteres verfügt über einen Kaminanschluss. Der Abstellraum bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum und könnte in einen weiteren Wohn- oder Arbeitsraum umgestaltet werden.

Ein Kellerabteil und Fahrradraum sind ebenfalls vorhanden.

### Top Infrastruktur und Verkehrsanbindung:

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

Hier gehts zum Video: <https://youtube.com/shorts/BJsjjtpJJeE?feature=share>

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

Wir freuen uns von Ihnen zu hören!



**Monatliche Kosten:**

Betriebskosten ca. 359,15€ (inkl. Rücklagen, Heizkosten, Warmwasser und der gesetzlichen USt)

zuzüglich Strom

**Kaufpreis: Ihr Anbot! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber.**

**Der Abgeber entscheidet, ob er zu Ihrem angebotenen Kaufpreis verkaufen möchte.**

Es handelt sich nicht um ein DAVE-Verfahren (Digitales Angebotsverfahren)!

**Verfügbar:** ab sofort

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

n  
g  
a  
b  
e  
n  
g  
e