

# Exposé

## Wohnung in Mödling

### Charmante 3,5-Zimmer-Wohnung in bester Mödinger Villenlage - Ideal für Familien und Anleger



Objekt-Nr. OM-331672

### Wohnung

Verkauf: **315.000 €**

2340 Mödling  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung in einer begehrten Mödlinger Villenlage, nur wenige Gehminuten entfernt von der Fußgängerzone, dem Naherholungsgebiet Anninger sowie Kindergarten, Volksschule, HTL und dem Stadtbad. Diese Lage kombiniert die Ruhe und den Charme des Grünen mit der Nähe zur städtischen Infrastruktur.

### Flexibler Grundriss

Die Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, der sowohl Familien als auch Wohngemeinschaften eine perfekte Wohnlösung bietet. Das großzügige Wohn-/Esszimmer kann bei Bedarf durch eine flexible Raumaufteilung auch in separate Bereiche unterteilt werden. Ein Highlight ist das große Schlafzimmer mit angrenzendem, begehbarem Schrankraum. Der geräumige Flur führt zur praktischen Speis- bzw. Vorratskammer und einem weiteren, lichtdurchfluteten Raum, der als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann. Genießen Sie einen wunderschönen Ausblick auf den Eichkogel, den Anninger und die HTL.

Die Wohnung befindet sich im 3. und damit obersten Stockwerk der gepflegten Wohnanlage (kein Lift) und bietet einen offenen Kamin sowie Zugang zum gemeinschaftlich nutzbaren Innenhof/Garten. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein Kellerabteil und eine Loggia/Balkon. Im Wohnzimmer sorgt eine Klimaanlage (Splitgerät) für angenehme Temperaturen – siehe Fotos.

Dank der zentralen Lage ist diese Wohnung nicht nur eine perfekte Familienresidenz, sondern auch eine ausgezeichnete Anlageimmobilie. Hier wohnen Sie im Grünen und sind doch nur wenige Minuten von der Stadt entfernt.

### Bezugsfertig und möbliert

Das Badezimmer und die Küche sowie der Schrankraum werden möbliert übergeben, sodass die Wohnung sofort bezugsbereit ist.

### Modernisierte Wohnanlage

Die Wohnanlage wurde im Jahr 2009 umfassend thermisch saniert. Ein entsprechender Energieausweis kann auf Anfrage eingesehen werden. Im Rahmen dieser Sanierung wurde ein vom Land Niederösterreich gefördertes Sanierungsdarlehen aufgenommen, das über die Betriebskostenumlage zurückgeführt wird. Der Kaufpreis setzt die Übernahme des Darlehensanteils voraus. Auf Wunsch kann dieser Betrag vorzeitig zurückgezahlt werden, was allerdings den Kaufpreis entsprechend erhöht. Die Wohnung wird ansonsten geldlastenfrei übergeben.

### Optionale Garage

Eine extra breite KFZ-Garage in der Anlage kann bei Interesse separat oder als Paket mit der Wohnung erworben werden. Der angegebene Kaufpreis beinhaltet diese Garage noch nicht.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt direkt von Privat und somit provisionsfrei.

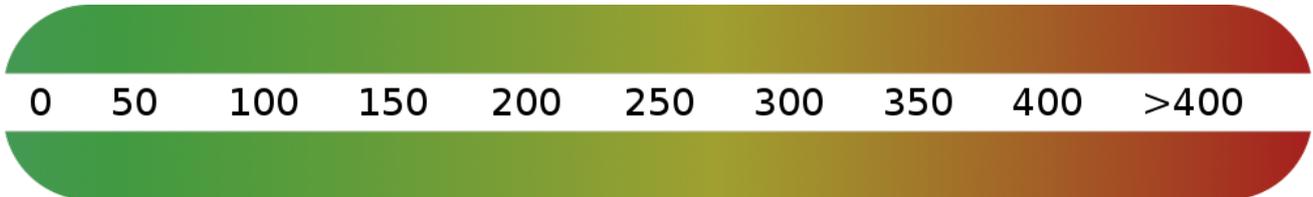
## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	46,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (mögliche Nische)



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schrankraum



Flur zw WoZi und Büro

# Exposé - Galerie



Flur mit Bibliothek und Speis



Flur Richtung Büro

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Kinderzimmer / Büro



Küche

# Exposé - Galerie



Liebherr Standkühlschrank

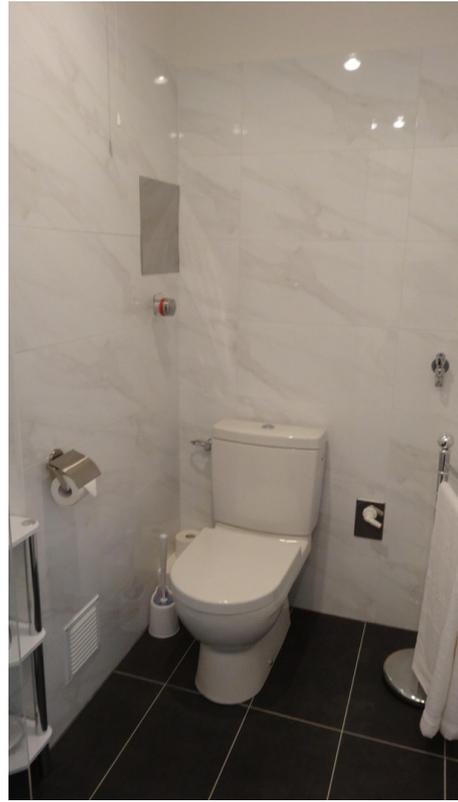


Badezimmer

# Exposé - Galerie



Dusche



Badezimmer (WC)



Balkon

# Exposé - Galerie



Ausblick vom Büro



Wohnzimmer / Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kamin



Flur bei Eingang

# Exposé - Galerie



Eingangstür



Wohnhausanlage

# Exposé - Galerie



Wohnhausanlage



Balkon

# Exposé - Galerie



Splitgerät



Garage

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

