

# Exposé

## Wohnung in Mödling

### Kernsanierete 3-Zimmer Eigentumswohnung mit großer Loggia in Mödling -Privatverkauf



Objekt-Nr. OM-407098

#### Wohnung

Verkauf: **298.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Fidi

2340 Mödling  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1963	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	286 €	Etage	1. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese frisch kernsanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung in begehrter Lage von Mödling. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Baujahr 1963 und besticht durch eine optimale Raumaufteilung sowie den Charme einer umfassenden Modernisierung.

Bei der Kernsanierung wurde besonderer Wert auf Qualität und zeitgemäßen Wohnkomfort gelegt. Genießen Sie den direkten Blick ins Grüne von der ca. 9 m<sup>2</sup> großen Loggia aus.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde vollständig modernisiert (neue Elektrik, Sanitäranlagen, Böden, Türen, etc.).

Die Loggia dient als großzügiger Freibereich mit Blick ins Grüne.

Beliebte Wohngegend in der Nähe der HTL Mödling, ruhig und doch zentral.

Ein praktisches, ca. 5 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Heizung: Bequeme Wärmeversorgung über die Hauszentralheizung.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

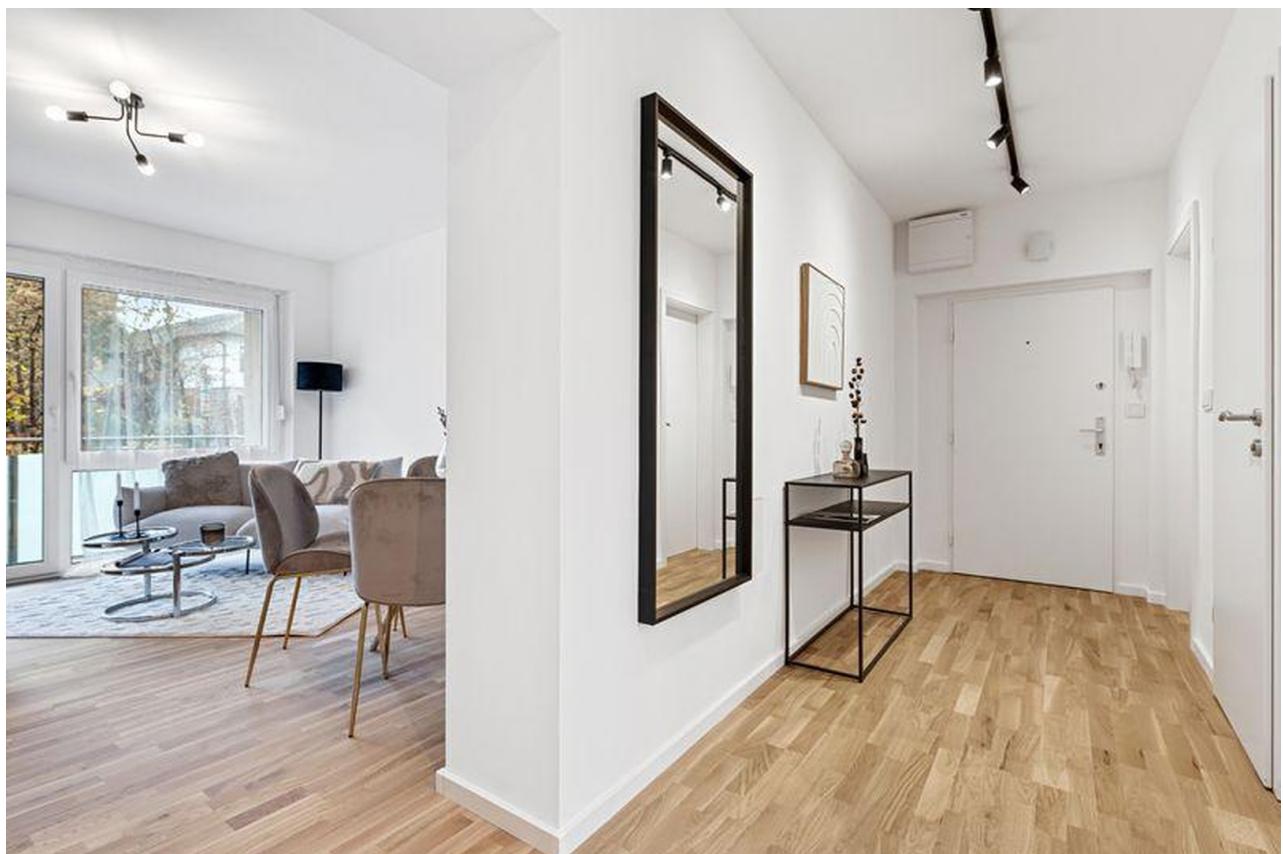
## Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und dennoch sehr gut angebundenen Gegend von Mödling, in unmittelbarer Nähe zur HTL. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Nähe zur Natur und gleichzeitig die schnelle Anbindung an Wien machen diese Lage besonders attraktiv.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

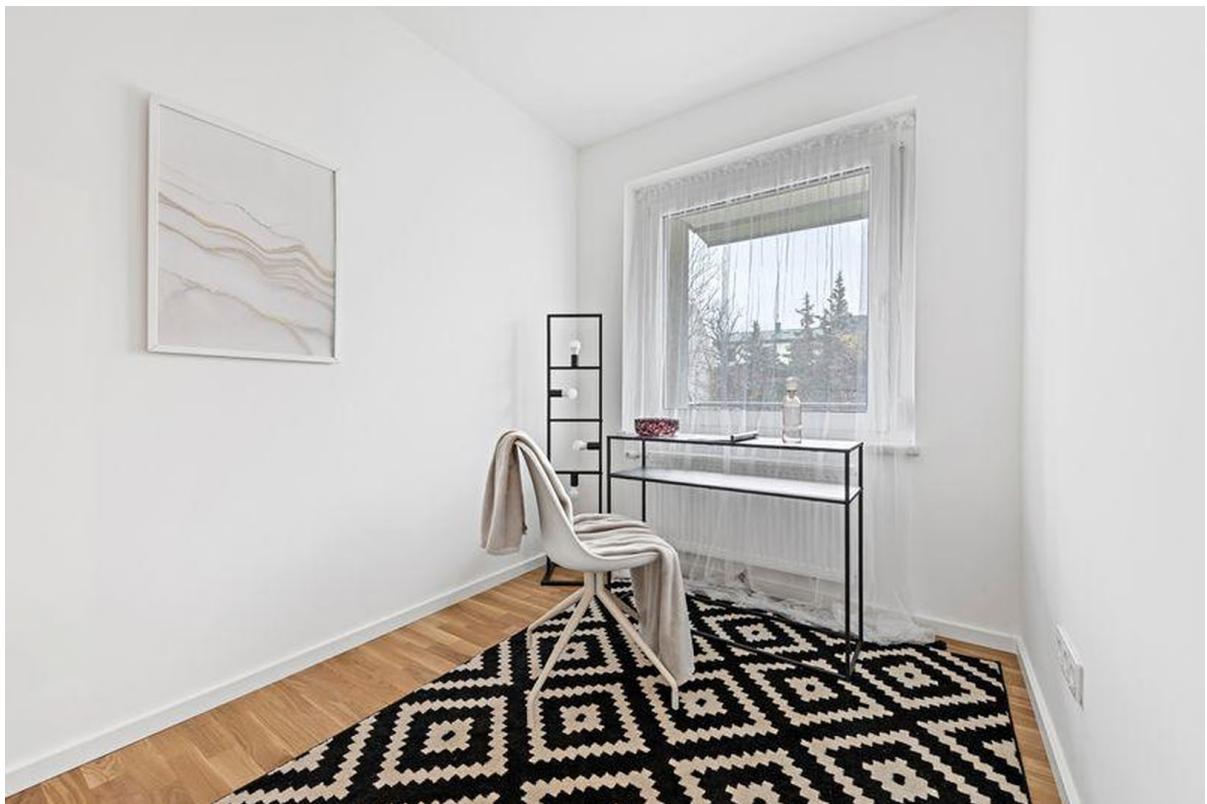
## Exposé - Galerie



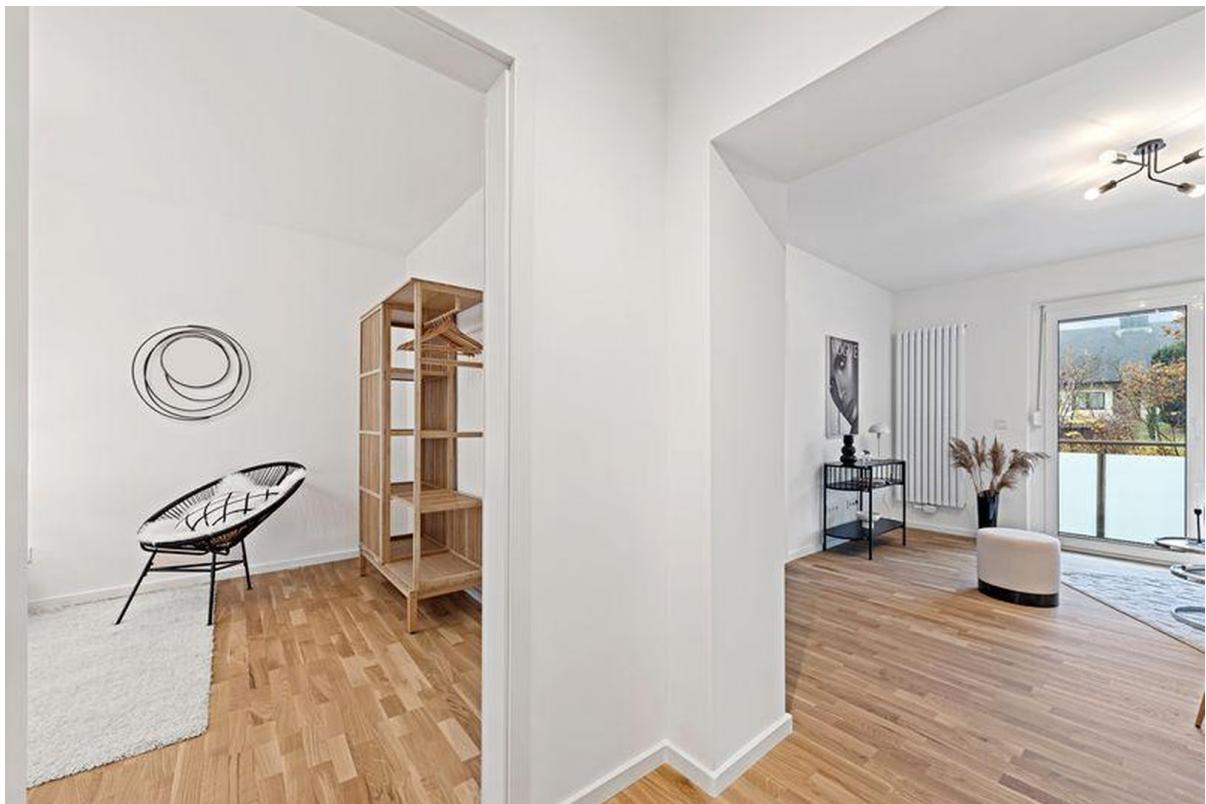
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



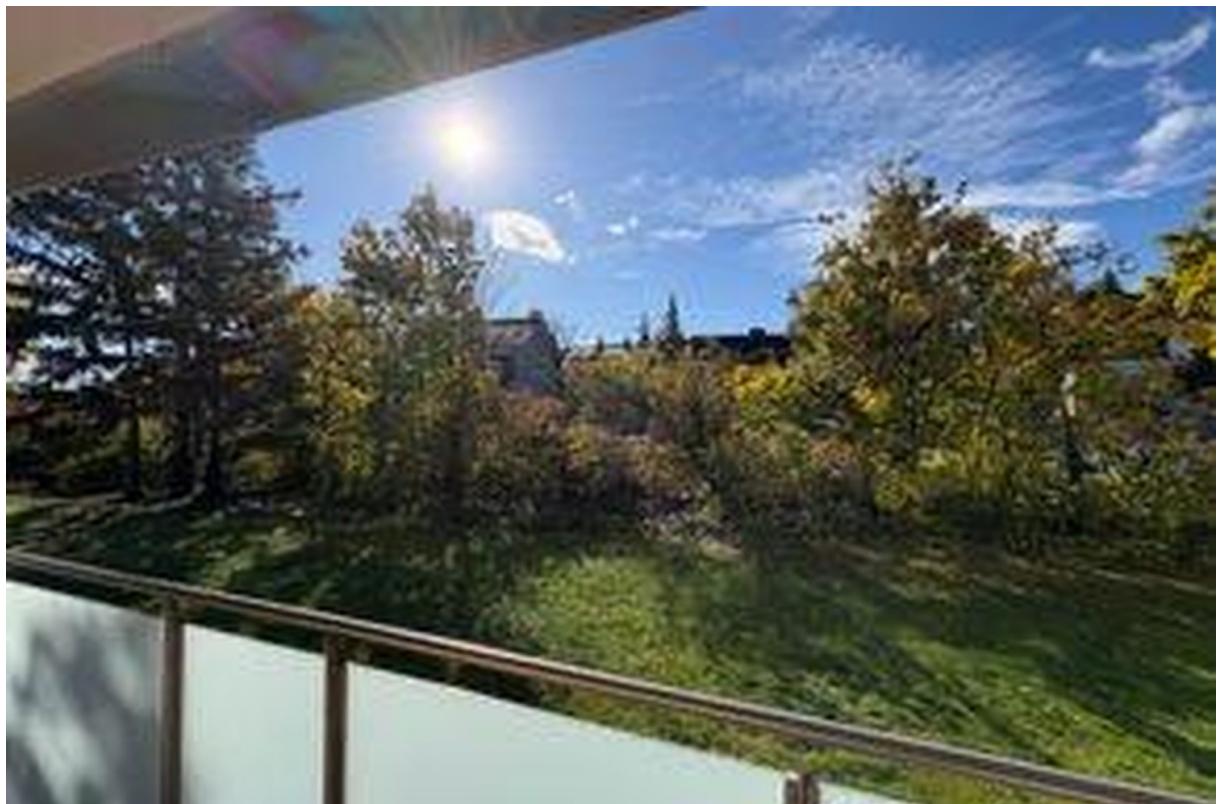
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

