

Exposé

Wohnung in Mödling

Lichtdurchflutete großzügige 4-Zimmer Wohnung am Fuße des Anninger in Mödling



Objekt-Nr. OM-433307

Wohnung

Verkauf: **610.000 €**

Ansprechpartner:
Katrin Krammer

An der Goldenen Stiege
2340 Mödling
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	2004	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	111,54 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	604 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ich verkaufe meine wunderschöne ruhige, lichtdurchflutete Wohnung. Das Haus wurde zuletzt 2004 generalsaniert. Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar. Mit dem Lift gelangt man in den 2. Stock. Sie verfügt über einen großzügigen Eingangsbereich mit der Gästetoilette. Entlang des Flurs folgen rechtsseitig 3 Zimmer, linksseitig das große Bad und die Abstellkammer-bzw. Vorratskammer. Im hinteren Bereich der Wohnung befindet sich die offene Küche und das Wohnzimmer wo auch der südseitige Balkon mit Loggia und der westseitigen Balkon sind.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz und ein großes, absperbares Kellerabteil das aus 2 Räumen besteht. Die Hausanlage hat mehrere Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume. Eine großzügige Sauna mit Dusche und Ruheraum und einen großen Aufenthalts-/Spielraum. In dem großen Gemeinschaftsgarten stehen riesige alte Bäume unter denen man sitzen kann. Es gibt einen Sandkasten und genügend Bewegungsfläche in der Kinder spielen können. Der Garten und die gesamte Anlage sind umzäunt. In der Garage wurde bereits ein Anschluss für Wallbox zum Laden eines E-Fahrzeuges gelegt.

Ausstattung

Ein Anschluss für Kamin bez. Schwedenofen ist im Wohnzimmer vorhanden.

Im Bad kann die Fussbodenheizung nach Belieben zugeschaltet werden.

Die Garage erreicht man direkt durch das Haus.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf 604,-€, inkl. Ust.

Darin sind enthalten: Heizung und Warmwasser, ein Reparaturfonds und Garagenplatz

Lage

Die Wohnung ist süd/westlich ausgelegt. Es gibt unbeschreiblich schöne Sonnenaufgänge, Ruhe trotz Stadtnähe und unbegrenzt vielseitige Wander- und Sportmöglichkeiten. An Silvester hat man das schönste Feuerwerk vom Balkon aus. Man ist in nur wenigen Minuten im Wald und genauso im belebten Zentrum von Mödling. Der Bahnhof ist ca. 15 Gehminuten entfernt. Die Infrastruktur ist bestens, Ärzte, Apotheken, Einkaufen, Märkte, Mödling ist eine sehr lebendige "junge" Stadt, die alles bietet, was das Herz begehrt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	195,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Flur mit Sicht auf Balkontüre

Exposé - Galerie



1. Zimmer rechts



1. Zimmer rechts



Blick zu Garderobe/Gäste WC

Exposé - Galerie

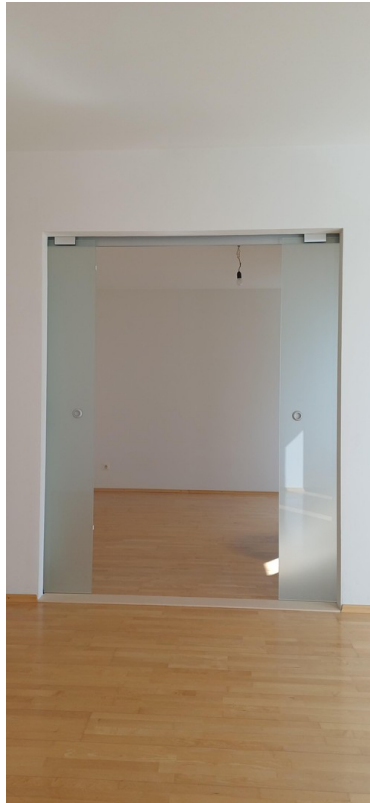


Gäste WC



Gäste WC

Exposé - Galerie



Glasschiebetüre zum 2. Zimmer



2. Zimmer

Exposé - Galerie



Flur links



Bad

Exposé - Galerie



Bad Toilette



Dreieckbadewanne

Exposé - Galerie

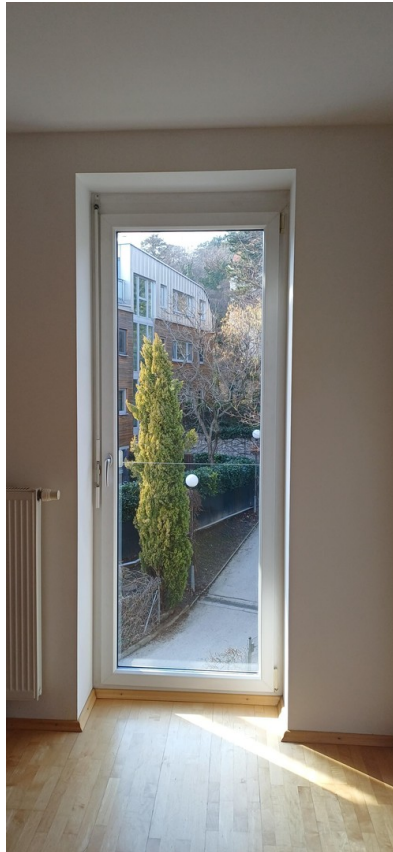


Bad



Flur rechts

Exposé - Galerie



Ausblick 3. Zimmer rechts



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick von Südbalkon



Blick zur Straße Westbalkon

Exposé - Galerie



Weg in Garten



Garten

Exposé - Galerie



Gartenweg zum unteren Ausgang



Gepflegter Sandkasten

Exposé - Galerie



Garten

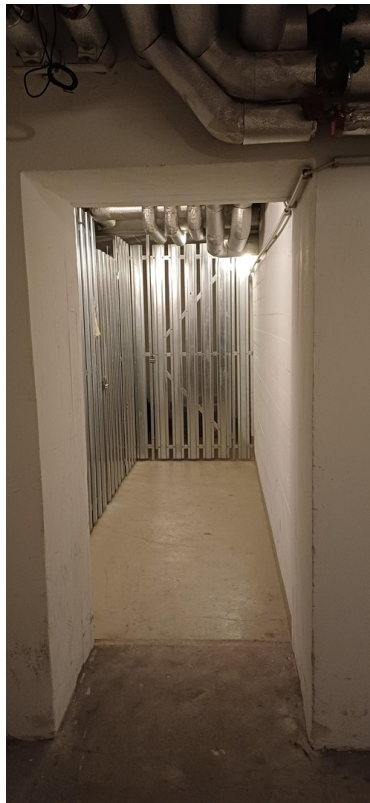


Garagenplatz mit Stromanschluß

Exposé - Galerie



einer der Fahrradstellplätze



Weg zu Kellerabteil

Exposé - Galerie



linkes Kellerabteil



rechtes Kellerabteil

Exposé - Galerie



Sauna



Sauna

Exposé - Galerie



Gem. Aufenthaltsraum



Eingangsbereich Haus

Exposé - Galerie



Breiter Treppenaufgang/Lift

