

**Großzügige Erdgeschosswohnung in Mödling – Perfekt für  
Wohnen, Büro oder Ordination | Z?LLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 22476**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2017
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	166,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	57,76 m²
Keller:	4,78 m²
Heizwärmebedarf:	C 77,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

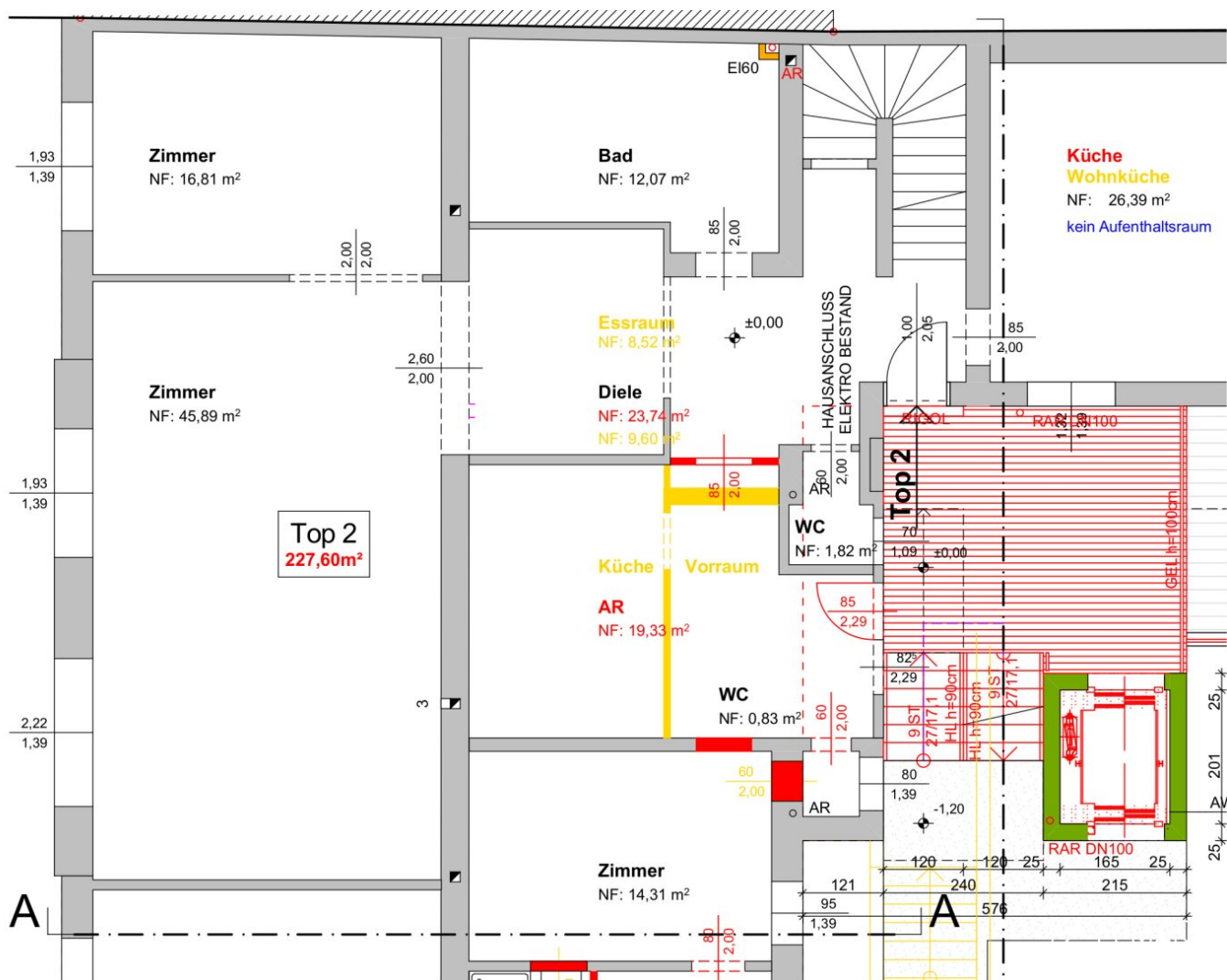
## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8





## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen Mödlings, eingebettet in eine ruhige, aber zentrale Wohngegend, wartet diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung mit knapp 170 m<sup>2</sup> auf Sie. Die renovierungsbedürftige Immobilie bietet nicht nur viel Raum für Ihre persönlichen Wohnräume, sondern auch hervorragende Möglichkeiten zur Nutzung als Büro oder Ordination. Mit ihrer großzügigen Raumaufteilung und vielseitigen Nutzbarkeit ist sie eine perfekte Wahl für Familien, Unternehmer oder Selbstständige.

### **Raumaufteilung und Potenzial:**

- **Einladender Eingangsbereich:** Der weitläufige Vorraum heißt Sie und Ihre Gäste willkommen und bietet reichlich Platz für eine großzügige Garderobe oder einen repräsentativen Empfangsbereich.
- **Mehrere Zimmer:** Die großzügige Aufteilung der Räume lässt sich flexibel an Ihre Bedürfnisse anpassen. Ob als Schlafzimmer, Wohnzimmer oder Büroräume – hier können Sie Ihre Ideen frei verwirklichen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.
- **Separate Küche:** Eine geräumige Küche, die sich optimal für die Gestaltung nach Ihren Wünschen eignet – ob als moderne Wohnküche oder praktische Teeküche in einem Büro oder einer Praxis.
- **Badezimmer:** Das großzügige Badezimmer bietet vielfältige Möglichkeiten zur Neugestaltung – eine perfekte Grundlage für ein komfortables Familienbad oder hochwertige Sanitäranlagen in einer Praxis.
- **Zusätzliche Räume:** Abstellräume und ein Kellerabteil bieten ausreichend Stauraum, ideal für Archivmaterial oder Haushaltsgegenstände. Die flexiblen Grundrisse lassen sich auch optimal für verschiedene Arbeits- und Lagerräume nutzen.

### **Ideale Nutzungsmöglichkeiten:**

Dank ihrer Lage und Größe eignet sich diese Immobilie nicht nur als großflächiges Wohnobjekt, sondern bietet auch ideale Voraussetzungen für ein Büro oder eine Ordination. Die ruhige Umgebung, gepaart mit der Nähe zu Mödlings Infrastruktur, macht sie zu einem



hervorragenden Standort für berufliche Zwecke. Praxen, Beratungsbüros oder Kanzleien können hier in großzügigem Raumklima empfangen und arbeiten.

#### **Perfekte Lage in Mödling:**

Die zentrale Lage in Mödling ermöglicht Ihnen schnellen Zugang zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens – sei es für private oder berufliche Zwecke. Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie die charmante Altstadt von Mödling. Der nahegelegene Bahnhof und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit Wiens und der umliegenden Städte.

#### **Ihr nächstes Projekt – Wohnen, Arbeiten oder beides?**

Ob als großzügige Familienwohnung, moderne Ordination oder funktionales Büro: Diese Immobilie bietet Ihnen die Flexibilität, Ihre individuellen Vorstellungen zu verwirklichen. Nutzen Sie die einmalige Chance, ein Objekt mit so viel Potenzial nach Ihren Wünschen zu gestalten und erschaffen Sie sich ein neues Zuhause oder einen repräsentativen Arbeitsort im Herzen von Mödling.

#### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

#### **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap