

**Zentrale Raumaufteilung trifft Grünblick – Ihr persönlicher
Wohnraum zum Gestalten**



Objektnummer: 7419/201

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,40 m ²
Nutzfläche:	63,40 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 135,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	300.000,00 €
Betriebskosten:	159,41 €
Heizkosten:	69,24 €
USt.:	32,86 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188





Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene Wohnung in schöner Wohnlage von Mödling besticht durch **ihre helle Atmosphäre, den zentral begehbaren Grundriss** sowie eine großzügige **Loggia mit Blick ins Grüne**.

Besonders hervorzuheben ist das **klare Raumkonzept**, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als gemütliches Zuhause für Paare oder Singles, oder als stilvolle Basis für kreative Neugestaltung.

Raumaufteilung – zentral begehbar & gut durchdacht

Ein langer Flur verbindet sämtliche Räume – **alle Zimmer sind getrennt begehbar**, ohne Durchgangszimmer:

- **Großes Wohnzimmer** mit viel Tageslicht und Platz für Wohn- & Essbereich
- **Separate, geräumige Küche** – mit Fenster und ausreichend Arbeitsfläche
- **Ruhiges, helles Schlafzimmer** – mit angenehm abgeschirmter Lage
- **Lichtdurchflutetes Badezimmer mit Fenster** und großzügiger Dusche
- **Loggia mit ca. 8,5 m²** – mit herrlichem Grünblick – perfekt für entspannte Stunden
- **Waschküche im Haus** zur Mitbenutzung

Highlights

- **Nutzfläche:** ca. 63,40 m²
- **Loggia:** ca. 8,50 m² – mit Grünblick
- **Zentrale Raumaufteilung**
- **Helle Räume mit guter Belichtung**
- **Eigenes Kellerabteil**

Lage & Infrastruktur – Mödling

- Ruhige Wohngegend mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Nahversorgung, Schulen, Gastronomie & Ärzte in unmittelbarer Nähe
- Öffentliche Anbindung: Bahnhof Mödling, Buslinien in kurzer Gehdistanz
- Hoher Freizeitwert durch nahegelegene Grünflächen, Wienerwald & Eichkogel
- Nur ca. 25 Minuten ins Wiener Stadtzentrum

Die Wohnung überzeugt mit einer soliden Grundstruktur und bietet gleichzeitig **vielfältige Möglichkeiten zur optischen und technischen Aufwertung**. Mit gezielten Verschönerungsarbeiten – etwa bei Boden, Wandgestaltung oder Ausstattung – lässt sich ein stilvoller Wohnraum schaffen, der **ganz auf Ihre individuellen Wünsche und Vorstellungen abgestimmt ist**. Ob modern, klassisch oder zeitlos – **hier gestalten Sie Ihr Zuhause nach Maß**.

Für weitere Detailfragen oder die Vereinbarung zu einem Besichtigungstermin, stehen wir Ihnen sehr gerne unter info@burgimmo.at oder telefonisch unter [+43 660 922 77 16](tel:+436609227716) zur Verfügung!

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den

Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap