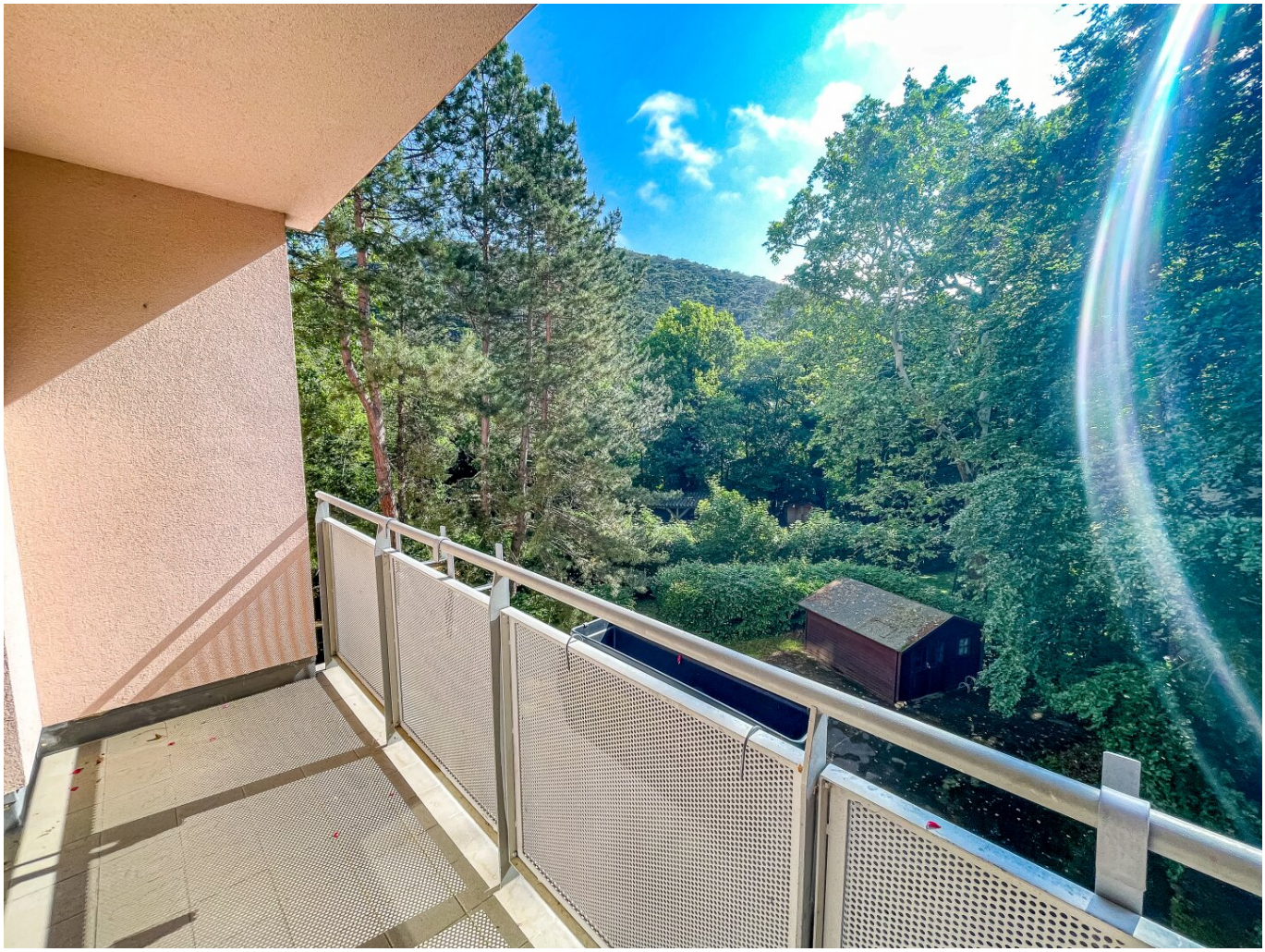
Stadtnah wohnen, im Grünen leben - Wohnung mit viel Potenzial in Mödling



Objektnummer: 310958

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	An der Königswiese
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1960
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,90 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,68
Kaufpreis:	194.000,00 €
Betriebskosten:	241,23 €
Heizkosten:	39,30 €
USt.:	31,98 €

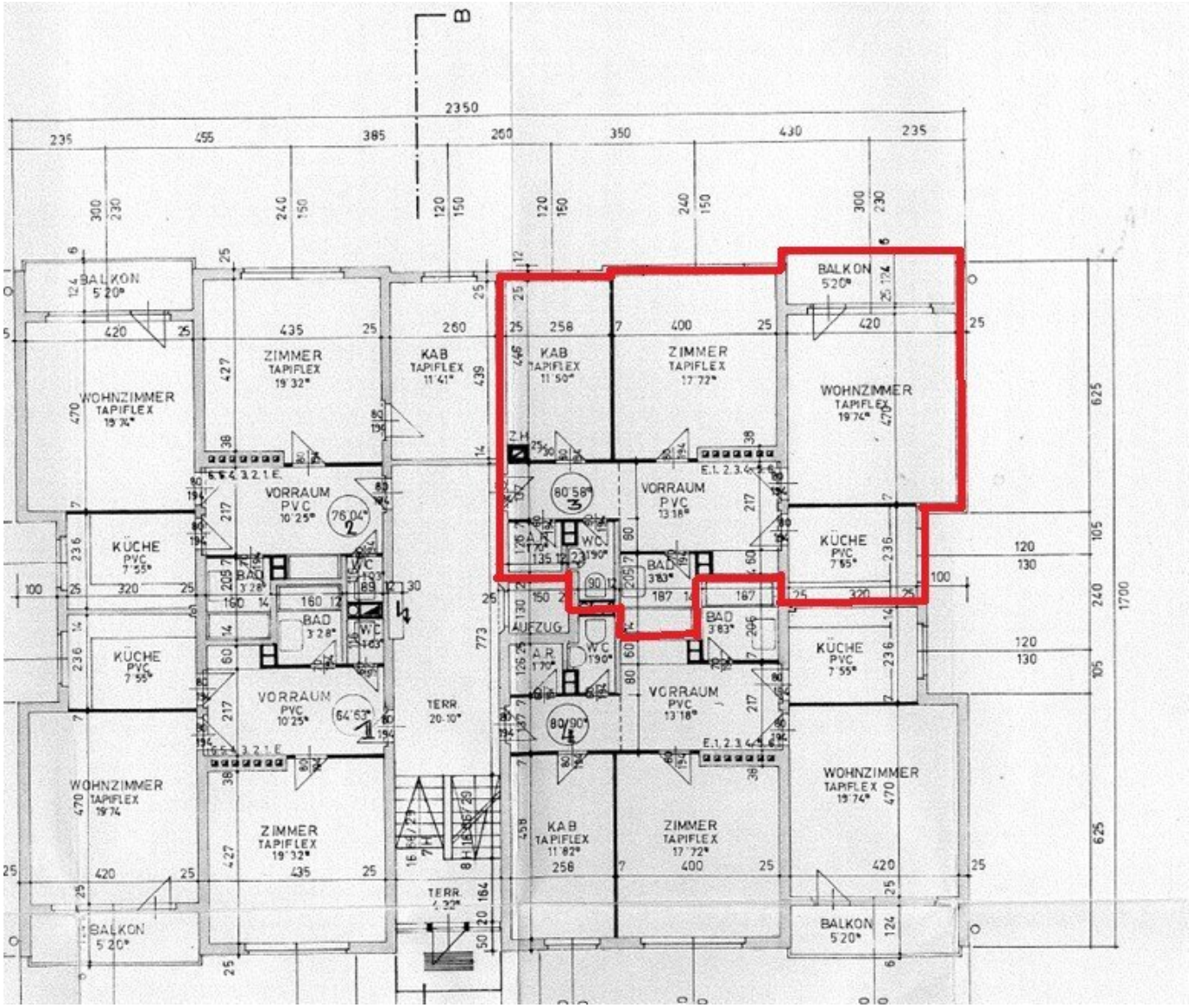
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Maximilian Sostar

BESTLIST Immobilien
Vöslauer Straße 2, Wiener Straße 11


B
2350
BALKON 5'20*
WOHNZIMMER TAPIFLEX 19'74*
ZIMMER TAPIFLEX 19'32*
KAB TAPIFLEX 11'41*
KAB TAPIFLEX 11'50*
ZIMMER TAPIFLEX 17'72*
VORRAUM PVC 10'25*
VORRAUM PVC 13'18*
KÜCHE PVC 7'55*
BAD 3'28*
BAD 3'83*
WC 1'90*
AUFZUG
A.R. 1'70*
TERR. 20'10*
TERR. 4'32*

Objektbeschreibung

In einer besonders ruhigen und naturnahen Wohnlage zwischen Mödling und Hinterbrühl steht diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit Lift zum Verkauf. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die ruhige Lage sowie das Potenzial, mit wenigen Maßnahmen ein gemütliches Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Mit Blick ins Grüne und einer hervorragenden Infrastruktur in unmittelbarer Nähe bietet diese Wohnung den idealen Rückzugsort für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

Die Raumaufteilung im Überblick:

- Großzügiger Vorraum mit Zugang zu allen Räumen
- Geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon
- Schlafzimmer und separates Kabinett (ideal als Kinderzimmer oder Home-Office)
- Separate, funktionale Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Wanne
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Kellerabteil

Fazit:

Diese Wohnung vereint das Beste aus zwei Welten – naturnahes Wohnen in ruhiger Umgebung bei gleichzeitig guter Anbindung und Infrastruktur. Mit etwas Modernisierung lässt sich hier ein wahres Wohlfühlzuhause gestalten.

Lage & Infrastruktur

Diese Wohnung befindet sich in ruhiger Lage, eingebettet im idyllischen Tal zwischen Mödling und Hinterbrühl – umgeben von viel Grün und Natur. Ein idealer Wohnort für all jene, die die

Kombination aus naturnahem Wohnen und guter infrastruktureller Anbindung schätzen.

Die Mödlinger Fußgängerzone mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Cafés und sonstigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in nur rund 10 Minuten bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Auch die Infrastruktur der Hinterbrühl – mit Nahversorgern, Gastronomie und weiteren Angeboten – liegt praktisch vor der Haustür.

Trotz dieser ausgezeichneten Erreichbarkeit liegt die Wohnung angenehm abseits vom städtischen Trubel. Direkt vor der Haustüre beginnen zahlreiche Wanderwege und Freizeitmöglichkeiten, die zu sportlicher Betätigung oder entspannenden Spaziergängen im Grünen einladen.

Eine Top-Wohnlage für alle, die Ruhe, Natur und Lebensqualität mit urbaner Nähe verbinden möchten.

Eine perfekte Gelegenheit für all jene, die ruhiges Wohnen im Grünen mit urbaner Erreichbarkeit kombinieren möchten.

Lassen Sie sich diese wunderbare Wohnung nicht entgehen und rufen Sie mich gleich an, um einen Termin zu vereinbaren. Ich freue mich auf Sie!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.250m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <1.250m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.750m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap