

Helle Dachgeschoßwohnung in Mödling mit schönem Grünblick auf den Anninger



Grünblick

Objektnummer: 7996/220

Eine Immobilie von Warestone Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1963
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,00 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 155,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Kaufpreis:	139.000,00 €
Betriebskosten:	181,00 €
Heizkosten:	20,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David-Alessandro Wareka

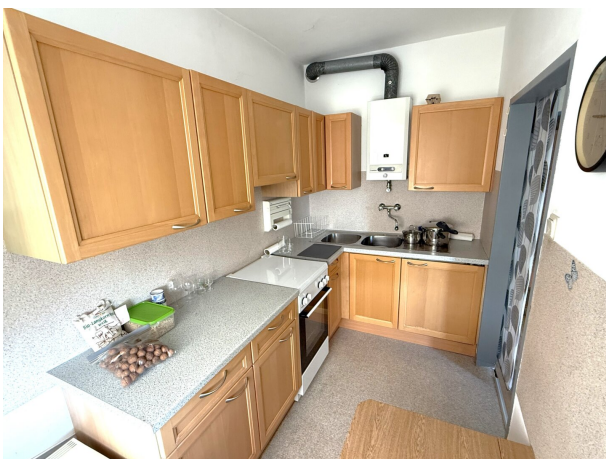
Warestone Immobilien GmbH
Bahnstraße 59
2345 Brunn am Gebirge

H 0664 513 9739

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



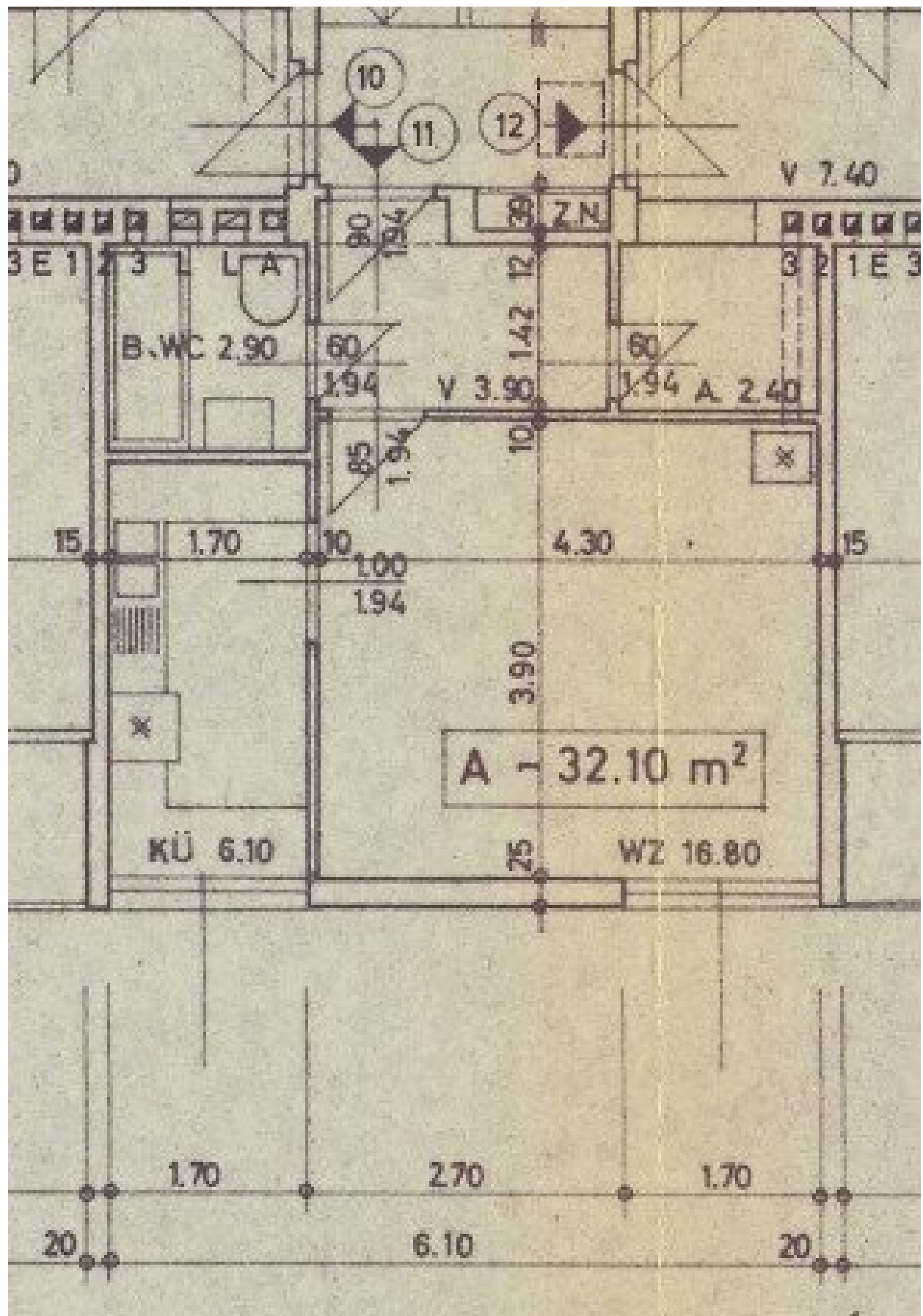
termin zur











Objektbeschreibung

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der **Weißes Kreuz-Gasse** in **Mödling**, in ruhiger und zugleich zentraler Lage. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, altem Baumbestand und einer hohen Lebensqualität. Direkt vom Wohnraum aus genießt man einen herrlichen Grünblick auf den Anninger – eine wahre Grünoase, die zu Spaziergängen, Wanderungen oder sportlichen Aktivitäten einlädt.

Die Nahversorgung ist bestens: Das charmante Zentrum Mödlings mit seiner lebendigen **Fußgängerzone**, gemütlichen Cafés, Restaurants und zahlreichen Lokalen ist nur wenige Minuten entfernt. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie die HTL Mödling liegen in unmittelbarer Nähe.

Der **Bahnhof Mödling** ist in etwa 8 Minuten öffentlich erreichbar. Von dort bestehen hervorragende Schnellbahnverbindungen nach Wien – die Innenstadt ist in ca. 20–25 Minuten öffentlich erreichbar. Mit dem Auto gelangt man über die Südbahn (A2) in rund 20–25 Minuten nach Wien.

Der Standort vereint somit **naturnahe Ruhelage** mit urbanem Komfort – ideal für alle, die im Grünen wohnen möchten und gleichzeitig die Vorteile einer lebendigen Kleinstadt genießen wollen.

Raumaufteilung & Ausstattung – kompakt und funktional

Die ca. 32 m² große Wohnung liegt im 3. und letzten Stock eines gepflegten Wohnhauses (ohne Lift) und ist damit eine klassische Dachgeschoßwohnung. Ein großer **Vorteil** dieser Wohnung ist, dass es **keine störenden Schrägen** gibt, wodurch die Räume optimal genutzt werden können.

Beim Betreten der Wohnung wird man von einem geräumigen Vorzimmer empfangen, der nicht nur Platz für eine Garderobe bietet, sondern auch für Schränke und praktischen Stauraum.

Von hier aus sind alle Räume zentral begehbar:

- ein heller Wohnraum mit großem Fenster und schönem Ausblick ins Grüne auf den Anninger,
- eine separate Küche, die praktisch vom Wohnraum getrennt ist – so bleiben Kochgerüche draußen,

- ein Badezimmer mit Dusche und WC.

Zusätzlich stehen ein eigenes, trockenes **Kellerabteil** sowie eine große, gepflegte **Waschküche** zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Der **Garten** hinter dem Haus kann von allen Bewohnern genutzt werden und bietet zusätzlichen Freiraum im Grünen.

Die Wohnung ist in einem guten Zustand, benötigt jedoch eine kleine Auffrischung mit frischen Anstrichen, um wieder in neuem Glanz zu erstrahlen.

Ob zur Eigennutzung oder als Anlage zur Vermietung – die optimale Lage, die hellen Räume und die praktische Aufteilung machen diese Wohnung zu einem charmanten Wohnjuwel mit viel Potenzial.

! Sie benötigen Hilfe bei der Finanzierung?

Sehr gerne unterstützen wir Sie bei Finanzierungsfragen und stellen auf Wunsch den Kontakt zu unseren Finanzierungspartnern her. Unser ausgezeichnetes Netzwerk ermöglicht Ihnen den Zugang zu passenden Finanzierungslösungen.

Rund-um Service für Ihre Immobilie

Sie möchten vor dem Kauf noch Ihre eigene Immobilie verkaufen? Gerne bieten wir Ihnen eine kostenlose Bewertung Ihrer Immobilie an und unterstützen Sie professionell bei der Vermarktung und dem Verkauf – so steht Ihrem Immobilienkauf bald nichts mehr im Weg.

Information

Die oben angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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.

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