

TERRASSENWOHNUNG MIT TRAUMHAFTER FERNSICHT



Objektnummer: 2406

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Wohnfläche:	53,02 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	780,00 €
Kaltmiete	900,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
USt.:	90,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

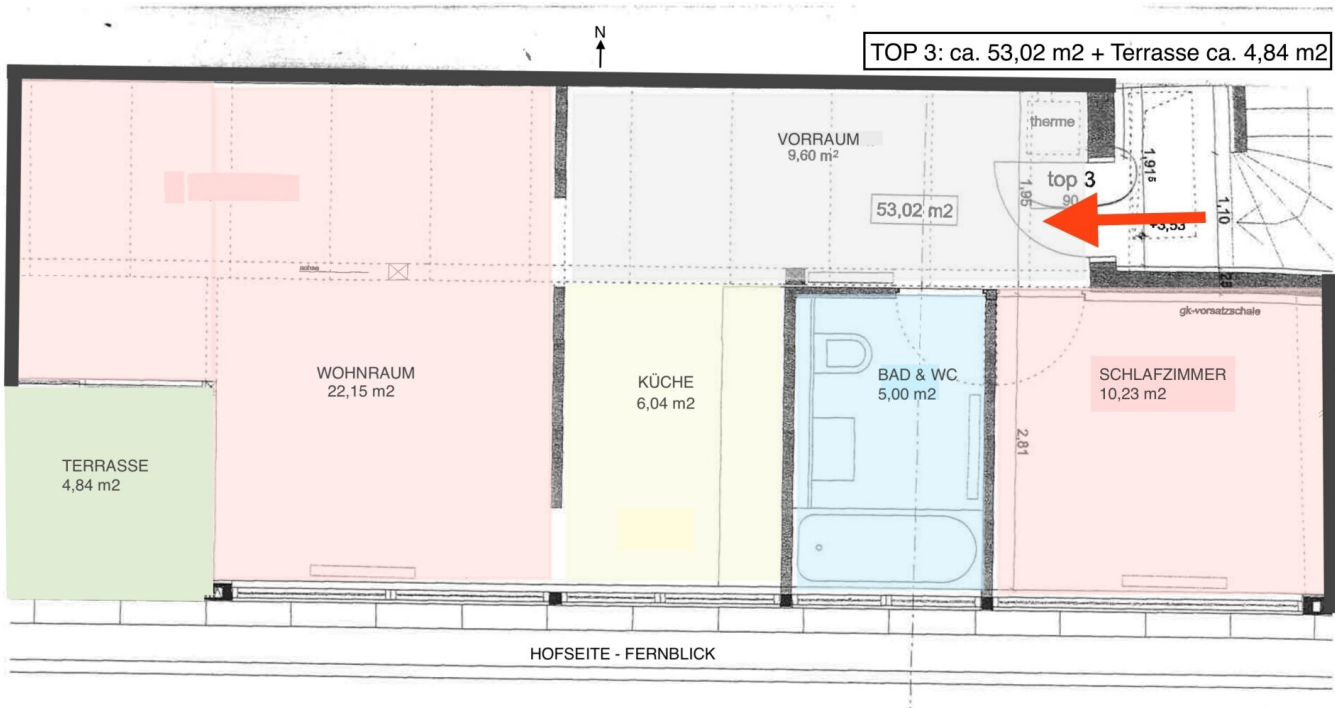
T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

TERRASSENWOHNUNG MIT TRAUMHAFTEN FERNBLICK

Diese großzügige Terrassenwohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Mödlings und vereint stilvolles Wohnen mit Ruhe, Komfort und einem traumhaften Fernblick ins Grüne.

Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss (1. Etage = oberste Etage) eines gepflegten Wohnhauses mit nur 4 Wohneinheiten und besticht durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und die großzügige Sonnenterrasse, die zu jeder Jahreszeit zum Entspannen einlädt.

Die ruhige Lage am Rande des Wienerwalds sorgt für Erholung und Lebensqualität – perfekt für alle, die die Nähe zur Natur und die rasche Erreichbarkeit Wiens schätzen.

RAUMAUFTEILUNG

- VORRAUM
- WOHNRAUM MIT AUSGANG AUF DIE TERRASSE (süd-/ostseitig)
- KÜCHE
- SCHLAFZIMMER (ostseitig)
- BAD & WC

AUSSTATTUNG

- EINBAUKÜCHE
- PARKETTBODEN & FLIESEN
- GASTHERME

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Dr.-Ludwig-Rieger-Straße liegt in einer besonders ruhigen, grünen Wohngegend von **Mödling**, nur wenige Gehminuten vom **Naturpark Föhrenberge** entfernt. Die Lage bietet eine harmonische Verbindung zwischen Stadtnähe und Naturerlebnis.

- Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Spar, Hofer)
- Schulen und Kindergärten
- Ärzte und Apotheken
- Restaurants und Cafés im Zentrum von Mödling
- Zahlreiche Wander- und Radwege im Wienerwald

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- **Busverbindungen:** in wenigen Minuten erreichbar, direkte Verbindung zum Bahnhof Mödling
- **Bahnhof Mödling:** ca. 5 Minuten Fahrzeit – mit der **Schnellbahn (S-Bahn)** oder dem **Regionalzug** sind Sie in etwa **20–25 Minuten in Wien Hauptbahnhof**
- **Autobahnanschluss (A2):** in ca. 5 Minuten erreichbar

Damit ist sowohl das Wiener Stadtzentrum als auch die gesamte südliche Wiener Region optimal angebunden.

ENTFERNUNG ZU WIEN

- **Wien-Liesing:** ca. 10 km (10-15 Minuten mit dem Auto)
- **Wien-Zentrum:** ca. 25 km (25-30 Minuten über A2 oder S-Bahn)

RESSÜME

Wohnung zum Wohlfühlen mit viel Privatsphäre und sensationellem Fernblick in Ruhelage.
Perfekte Single- oder Pärchenwohnung!

EINE BESICHTIGUNG IST JEDERZEIT SEHR GERNE MÖGLICH!

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.500m
Straßenbahn <4.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap