

## Ein Grundriss mit Zukunft



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH

Objektnummer: 8230/171

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,84 €
<b>USt.:</b>	16,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Verena Brabec**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18  
2512 Traiskirchen

T +436606430276



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



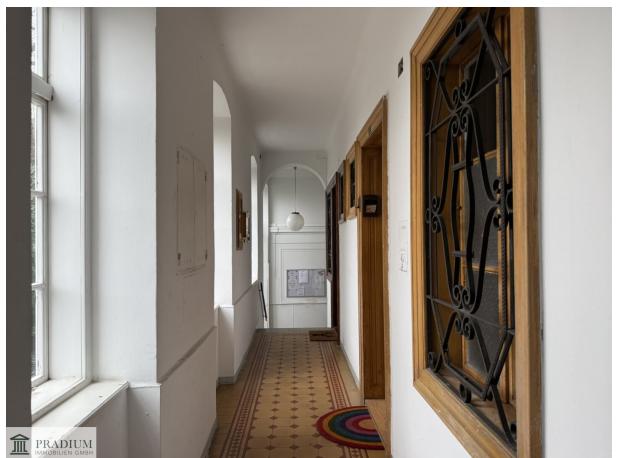
 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



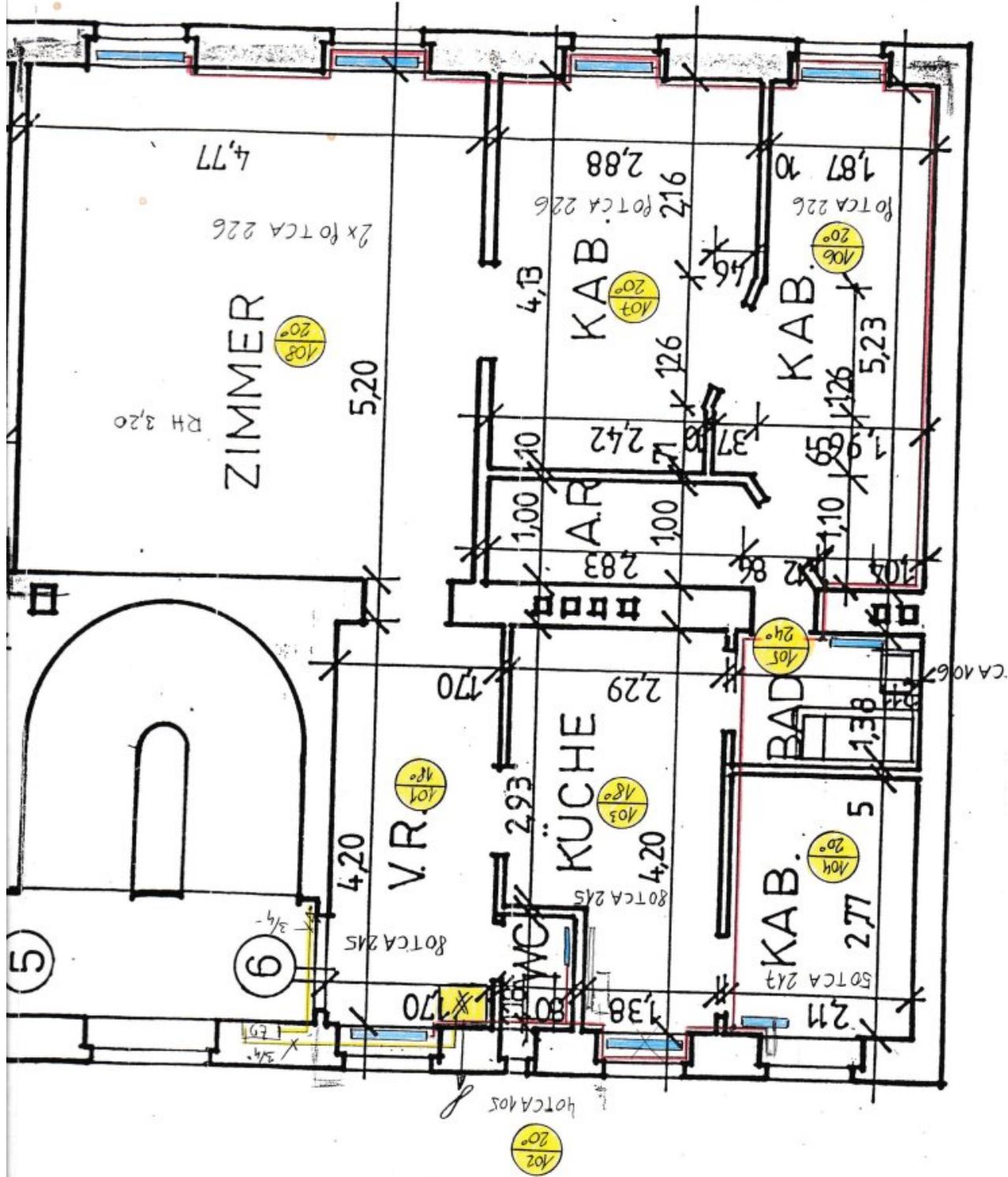
 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



# Objektbeschreibung

## **Gemütliche 4-Zimmer-Wohnung im Herzen von Mödling – Zentrale Lage nahe Fußgängerzone**

### **Willkommen in Mödling**

Diese gemütliche 4-Zimmer-Wohnung im Herzen von 2340 Mödling bietet Ihnen eine ideale Kombination aus zentraler Lage, urbanem Lebensstil und hoher Lebensqualität. Mödling ist bekannt für seine charmante Fußgängerzone, die eine Vielzahl an Geschäften, Cafés und Restaurants bietet. Die Wohnung selbst liegt in einem gepflegten Gebäude und überzeugt durch ihre großzügige Fläche und die Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Mit einem Kaufpreis von 249.000 € eröffnet sich hier eine attraktive Gelegenheit, in eine wertstabile Immobilie zu investieren oder ein neues Zuhause zu schaffen, das ganz nach Ihren Vorstellungen gestaltet werden kann.

### **Lage & Umgebung**

Die Lage dieser Wohnung ist ein herausragendes Merkmal. In unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum. Für Ihre tägliche Versorgung ist also bestens gesorgt. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen.

Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus sind ebenfalls schnell erreichbar, ebenso wie Schulen und Kindergärten – ideal für Familien. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sorgt dafür, dass Sie sowohl die Stadt Mödling als auch die umliegenden Regionen problemlos erreichen können. Ob mit dem Bus oder Zug, die Anbindungen zu Wien und anderen Städten sind optimal und ermöglichen eine schnelle Pendelzeit.

### **Raumaufteilung & Wohnkonzept**

Die Wohnung verfügt über eine großzügige Wohnfläche von 79 m<sup>2</sup>, die sich auf vier Zimmer verteilt. Vom Eingangsbereich gelangt man in die separate Küche, die mit ausreichend Platz für Ihre persönliche Küchengestaltung überzeugt. Direkt nebenan befindet sich das Esszimmer, das sich ideal für gemeinsame Mahlzeiten oder als Treffpunkt eignet.

Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Es ist hell und freundlich und bietet einen wunderschönen Ausblick auf die Umgebung. Der Raum ist ideal geschnitten und lässt sich sowohl für gesellige Abende als auch für entspannte Momente nutzen.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die jeweils vom Wohnzimmer aus zugänglich

sind. Die Zimmer bieten genügend Platz für individuelle Möblierungen. Diese klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereichen sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und Flexibilität.

Das Badezimmer ist funktional und bietet Platz für eine Badewanne. Hier haben Sie die Möglichkeit, das Badezimmer nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen zu renovieren und den Raum entsprechend Ihrem Stil zu gestalten.

## **Zustand der Wohnung**

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Möglichkeit gibt, den Wohnraum nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die massive Bauweise des Gebäudes sowie die Doppelverglasung sorgen für eine solide Grundlage.

## **Verkehrsanbindung**

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Bus- und Bahnstationen befinden sich nur einen kurzen Fußweg entfernt, was eine schnelle und stressfreie Verbindung nach Wien und in die umliegenden Städte ermöglicht. Mödling ist bekannt für seine gute Erreichbarkeit und eignet sich sowohl für Pendler als auch für Menschen, die die Vorzüge des urbanen Lebens schätzen.

## **Nutzung & Potenzial**

Diese Wohnung eignet sich ideal für:

- Eigennutzung: Die Wohnung bietet ausreichend Platz für eine Familie, ein Paar oder einen Singlehaushalt. Die zentrale Lage und die großzügige Raumaufteilung machen sie zu einem attraktiven Zuhause.
- Investition: Aufgrund der günstigen Lage und des Renovierungsbedarfs besteht auch ein großes Potenzial für eine wertsteigernde Renovierung, die sich sowohl für eine langfristige Nutzung als auch für eine mögliche Vermietung gut eignet.

Mit einer attraktiven Wertstabilität und der Nähe zu Wien bietet Mödling eine hervorragende Wohnqualität. Die Wohnung ist sowohl für Käufer geeignet, die eine langfristige Investition suchen, als auch für diejenigen, die ein individuelles Zuhause schaffen möchten.

## **Fazit**

Diese Wohnung in Mödling bietet eine hervorragende Gelegenheit für Käufer, die sowohl eine zentrale Lage, als auch die Möglichkeit zur Renovierung und individuellen Gestaltung schätzen. Die Wohnung bietet Ihnen eine solide Grundlage, um sich in einer der beliebtesten Städte Niederösterreichs ein eigenes Zuhause zu schaffen oder eine rentable Investition zu

tägeln.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung persönlich vorzustellen!

## **Rechtliches**

Energieausweis wird nachgereicht. Angaben laut Eigentümer. Es wird keine Haftung für die Richtigkeit übernommen. Teilweise sind die Fotos mit der künstlichen Intelligenz gestaged worden. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmaekler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftsgesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

**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](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmaekler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

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

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap