

## Wohnen in Mödlinger Grünruhelage



IMMOBILIEN  
**FUNK**

Objektnummer: 4343

Eine Immobilie von **Funk Immobilien**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2340 Mödling                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1956                              |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 75,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 75,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 126,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,99                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 224.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 144,90 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 14,49 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

8.064,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



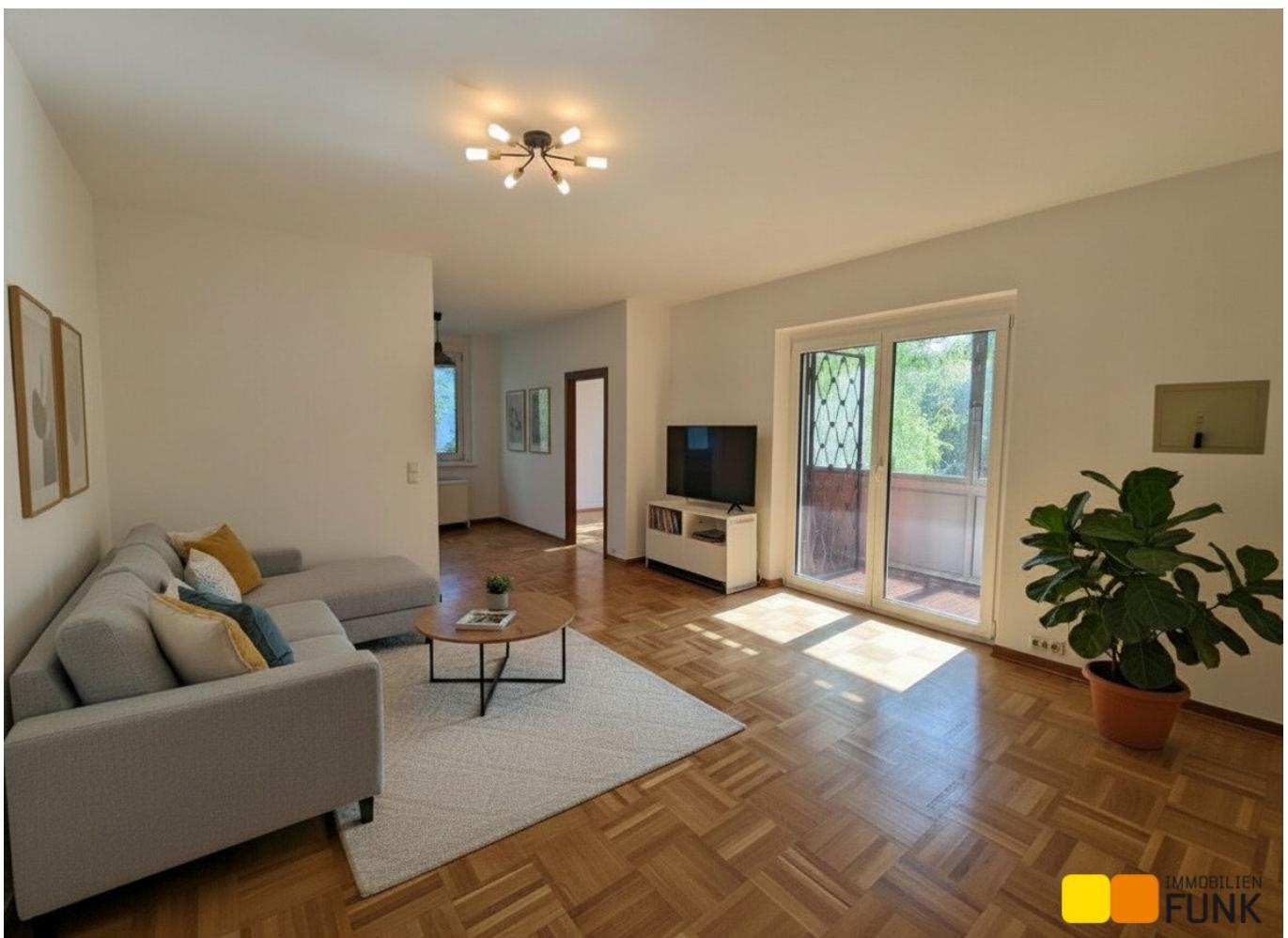
### Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5  
1090 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



IMMOBILIEN  
FUNK



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

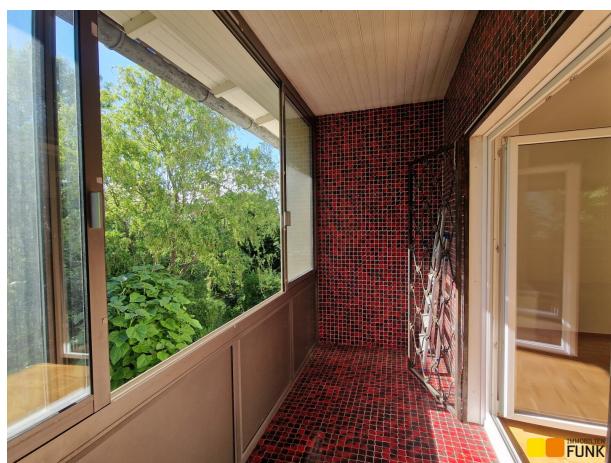


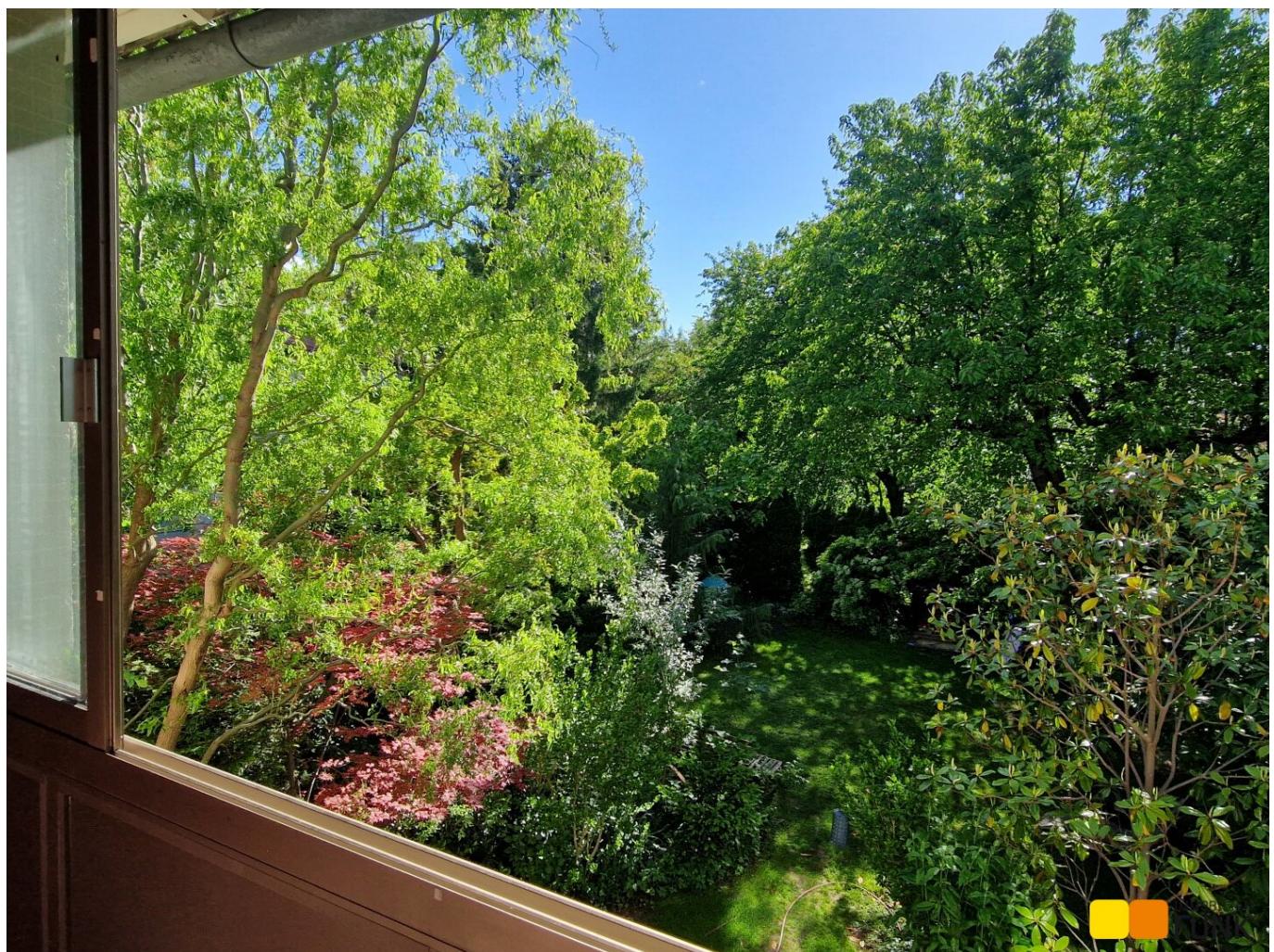
IMMOBILIEN  
FUNK

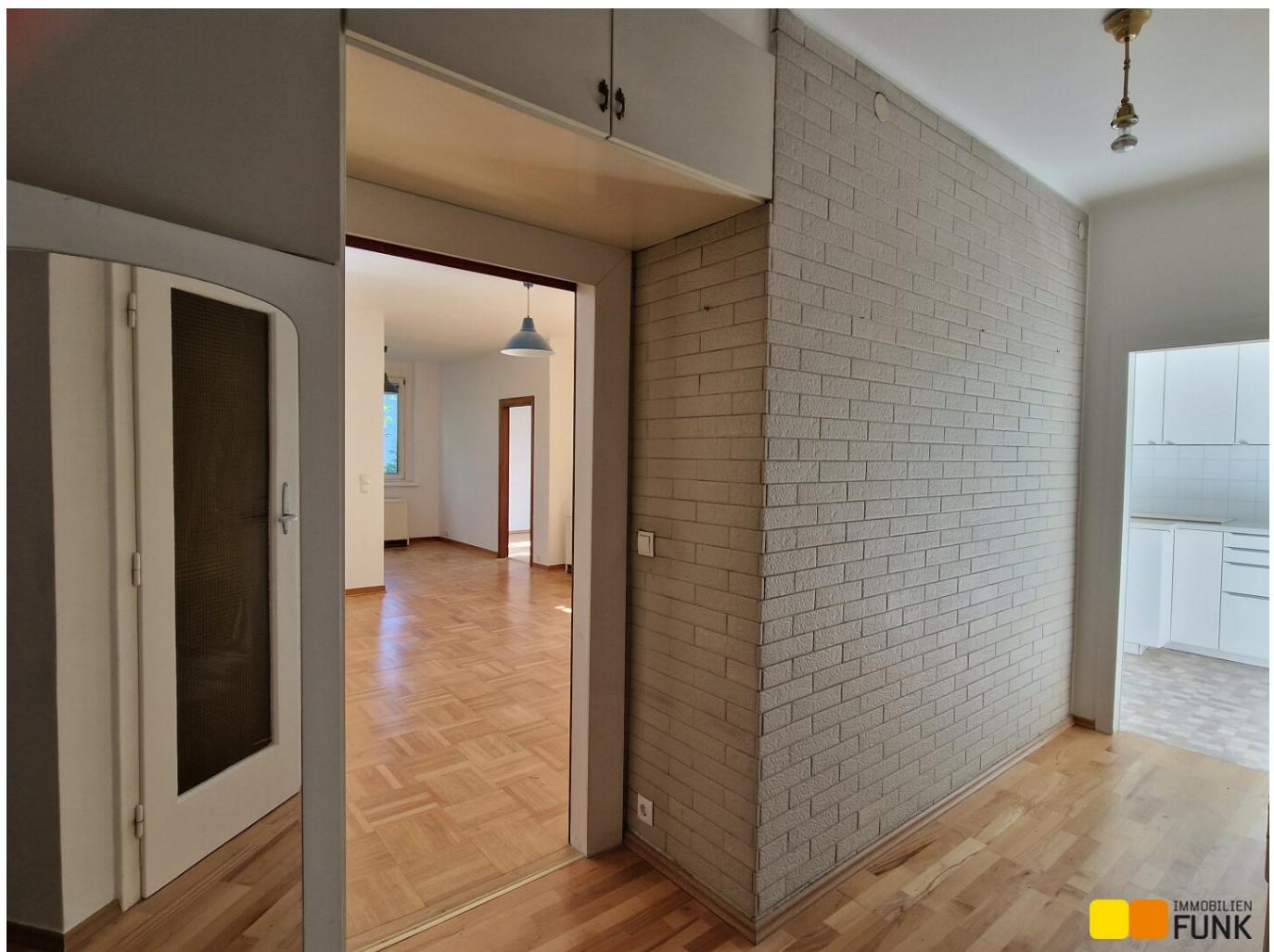


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







IMMOBILIEN  
FUNK



IMMOBILIEN  
FUNK



IMMOBILIEN  
FUNK

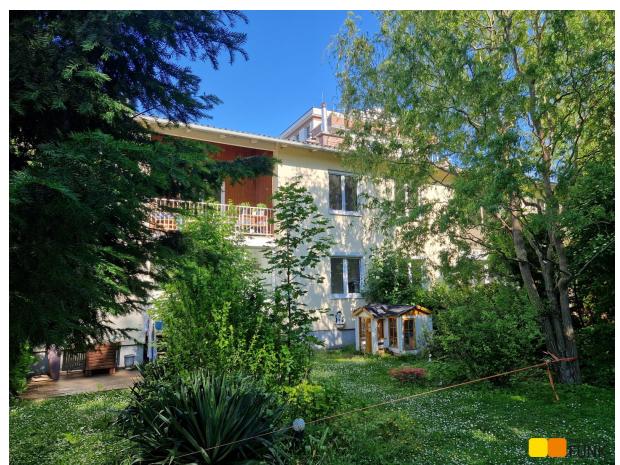




WIR SIND DER  
FUNK



WIR SIND DER  
FUNK



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

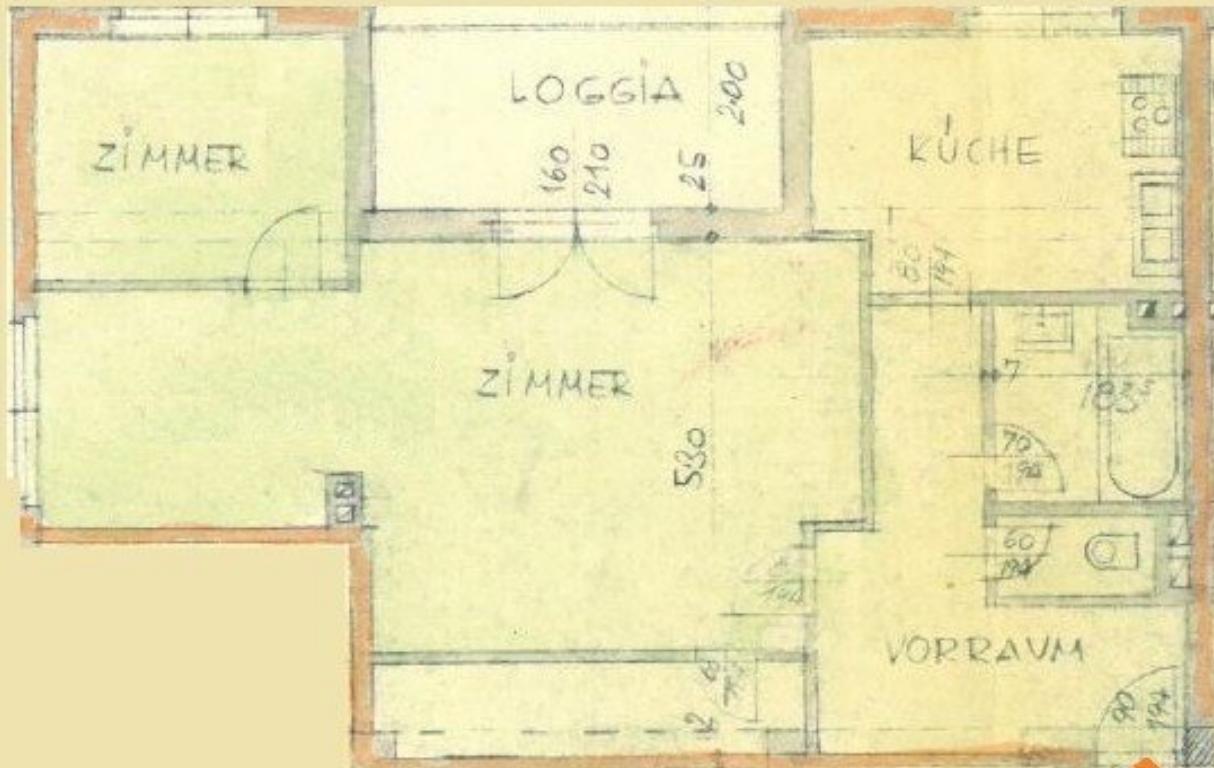


IMMOBILIEN FUNK

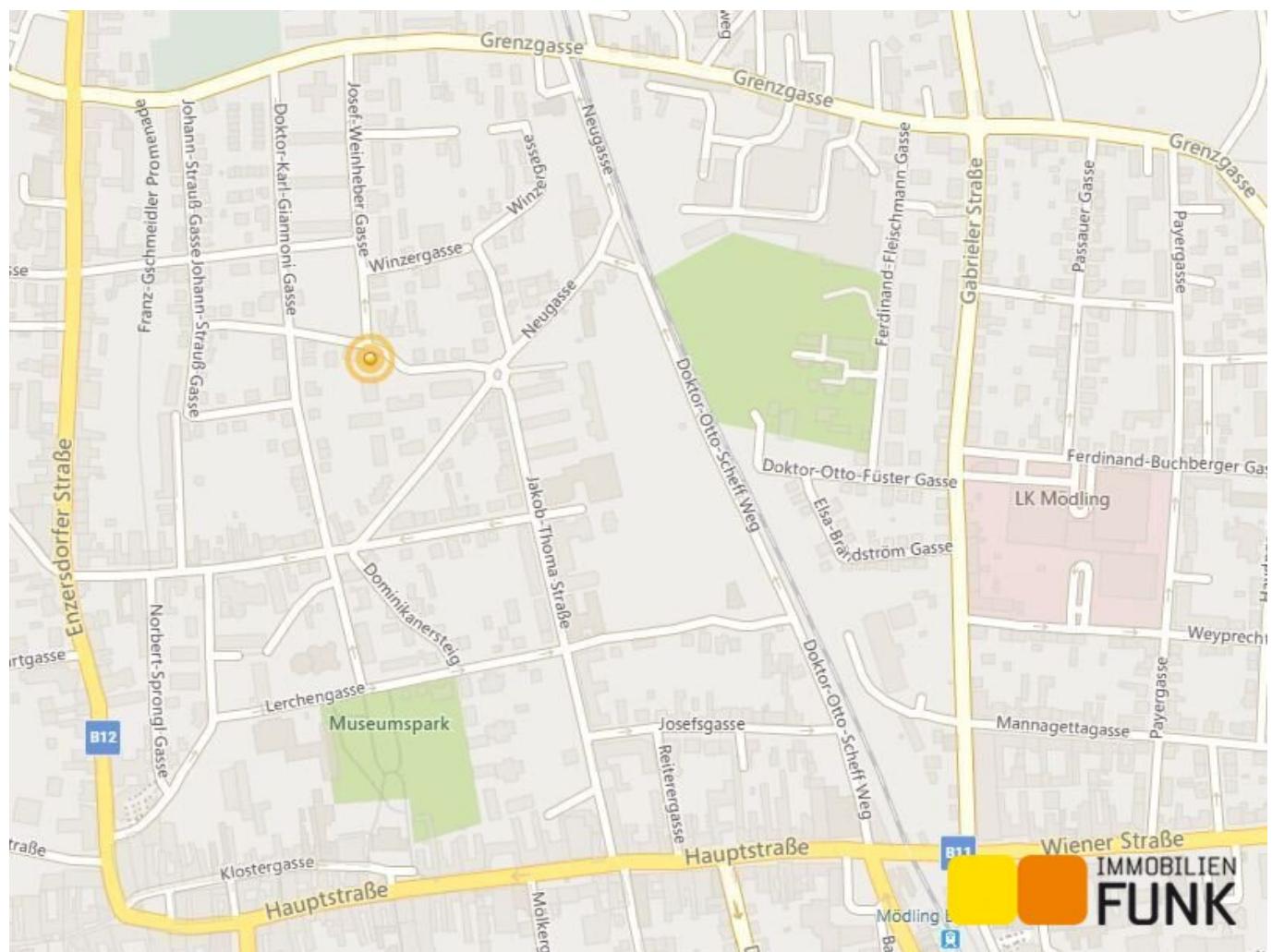


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



IMMOBILIEN  
**FUNK**









IMMOBILIEN  
FUNK

## Objektbeschreibung

### Lage und Umfeld

Zum Verkauf gelangt eine helle Zweizimmerwohnung in begehrter Wohnlage in einem grünen und ruhigen Teil von Mödling. Wenige Minuten entfernt gelangen Sie zu den Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs an der Hauptstraße. Der Spaziergang zum Hauptplatz dauert etwa 10 Minuten (800 m). Den ca. 1 km entfernten Bahnhof Mödling erreichen Sie bequem in ca. 15 Gehminuten. Vom Bahnhof Mödling gelangen Sie mit dem Zug in etwa 30 Minuten zur Station Wien Mitte-Landstraße.

### Objekt und Ausstattung

Im 2. Stock (ohne Lift) eines gepflegten Wohnhauses, Baujahr 1956, bietet Ihnen diese ruhige und großzügige Wohnung ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie betreten die Wohnung über einen Vorraum, der Ihnen ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Linker Hand des Vorraums gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohnbereich. Von hier erreichen Sie sowohl das Schlafzimmer, als auch die Loggia. Vom Vorraum rechts befindet sich auch das separate WC und das Bad. Geradeaus erreichen Sie die Küche mit Einbauküche und Elektrogeräten. Der Wohnraum öffnet sich zur westseitigen Loggia, von der Sie eine wunderbare Aussicht ins Grüne und den allgemeinen Garten des Hauses genießen. Das Schlafzimmer ist ebenfalls in den ruhigen Gemeinschaftsgarten ausgerichtet. Im Wohnzimmer, dem Schlafzimmer und im Vorraum ist Parkettboden verlegt. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und Handtuchtrockner ausgestattet. Die Wohnung befindet sich in gutem Zustand. Geheizt wird mittels Nachtspeicherheizung. Das Highlight der Wohnung ist die Nutzungsmöglichkeit des großen Gemeinschaftsgartens.

**HINWEIS:** die Fotos der Möblierung des Wohnzimmers sind KI- unterstützt erstellt und verstehen sich als Einrichtungsvorschläge, die nicht Kaufgegenstand sind. Machen Sie sich doch selbst ein Bild- gerne führe ich Sie durch diese Wohnung.

### Resümee

Diese Wohnung besticht durch den hellen Wohnbereich mit Loggia, die Grünruhelage und den großen Garten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Informationen und Besichtigungen**

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk. *success in real estate*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Straßenbahn <5.000m



Mitglied des  
[immobilienring.at](http://immobilienring.at)

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN