Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in Mödling



Objektnummer: 311034

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neudorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	94,58 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 297,10 kWh / m² * a
Kaufpreis:	399.900,00 €
Betriebskosten:	170,35 €
Heizkosten:	63,00 €
USt.:	29,64 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Stift

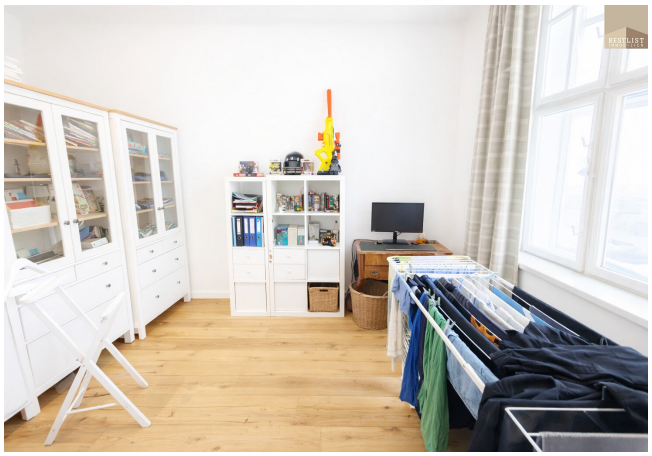
BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

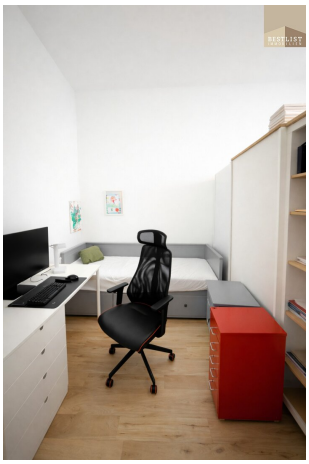




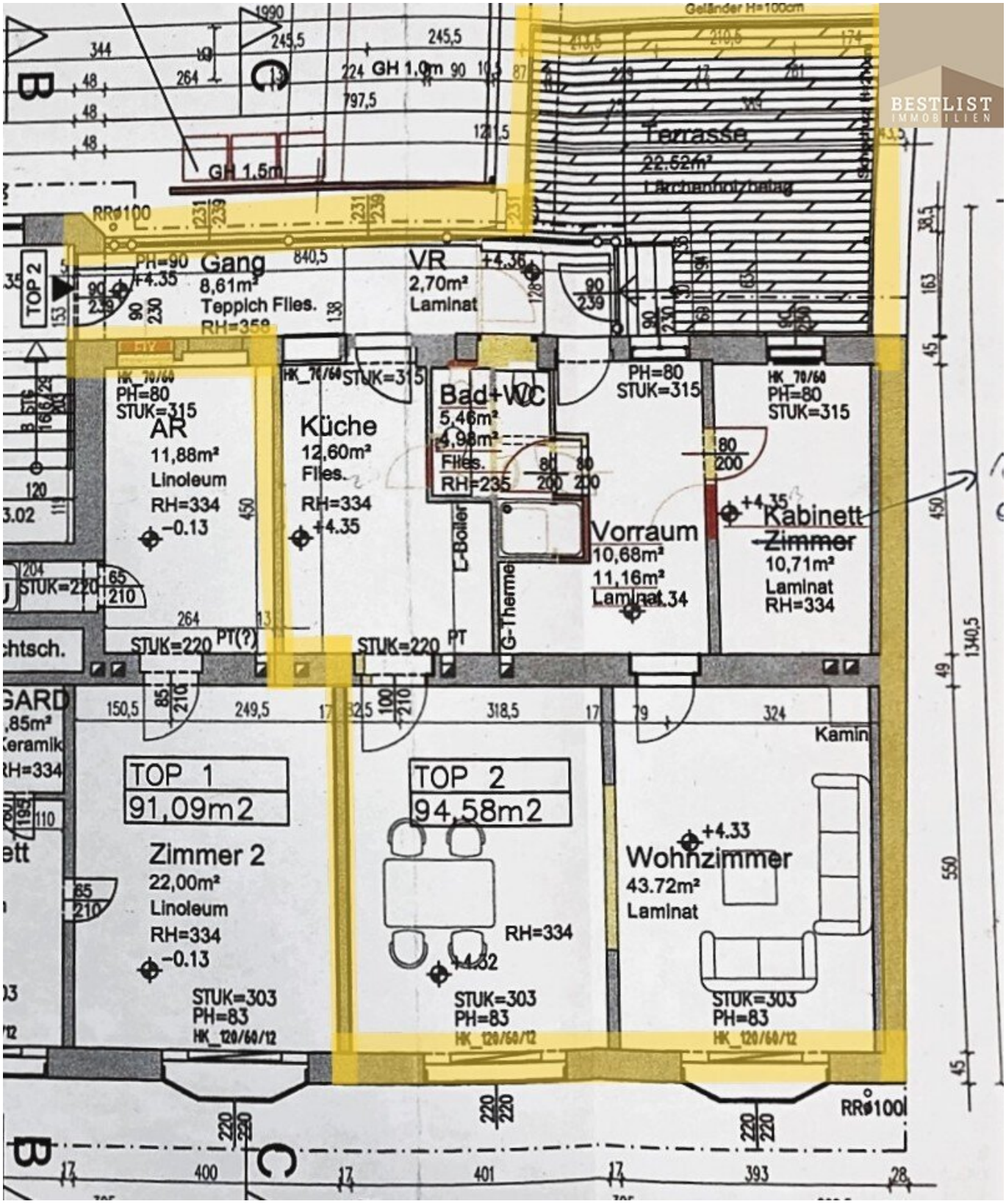









BESTLIST
IMMOBILIEN


Geländer H=100cm
Terrasse
22.62m²
Lärchenholz/balag
GH 1.5m
GH 1.0m
RRø100
Gang
8,61m²
Teppich Flies.
RH=358
VR
2,70m²
Laminat
+4.35
TOP 2
AR
11,88m²
Linoleum
RH=334
-0.13
Küche
12,60m²
Flies.
RH=334
+4.35
Bad+WC
5,46m²
4,98m²
Flies.
RH=235
L-Boiler
G-Therme
Vorraum
10,68m²
11,16m²
Laminat
+4.34
Kabinett
-Zimmer
10,71m²
Laminat
RH=334
PH=80
STUK=315
HK_70/60
STUK=220
PT(?)
PT
TOP 1
91,09m2
Zimmer 2
22,00m²
Linoleum
RH=334
-0.13
STUK=303
PH=83
HK_120/60/12
TOP 2
94,58m2
RH=334
+4.32
Wohnzimmer
43.72m²
Laminat
+4.33
Kamin
RRø100

Objektbeschreibung

Die Wohnung ist derzeit bis 2030 vermietet - Gerne übersenden wir Ihnen den Mietvertrag!

Diese ansprechend geschnittene Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche, eine klare Raumstruktur sowie eine attraktive Terrasse, die den Wohnraum sinnvoll erweitert. Die Einheit befindet sich im **1. Obergeschoss eines Wohnhauses in der Neudorfer Straße in Mödling.**

Der ausgezeichnete Grundriss und die großen Zimmerdimensionen und Außenfläche schaffen eine Wohnqualität, die langfristig gefragt bleibt.

Eckdaten:

- Terrasse: ca. **23 m²**
- Zimmer: **3**
- Stockwerk: **1. Obergeschoss**
- Wohnzimmer: ca. **43,72 m²**
- Küche: ca. **12,60 m²**
- Zimmer: ca. **10,71 m²**
- Vorraum: ca. **11,16 m²**
- Badezimmer mit WC

Der zentrale Mittelpunkt der Wohnung ist das **großzügige Wohnzimmer**, das durch seine Fläche vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die **separate Küche** ist funktional angeordnet und ist vollwertige ausgestattet. Das **Kabinett** eignet sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer.

Das **Badezimmer mit WC** ist kompakt und zweckmäßig gestaltet.

Der großzügige Vorraum verbindet alle fast Räume zentral und bietet ausreichend Platz

für Garderobe sowie zusätzliche Stauraumlösungen.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der **Neudorfer Straße in Mödling**, einer gut angebundenen und etablierten Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in kurzer Distanz erreichbar. Die Nähe zur Wiener Stadtgrenze macht den Standort besonders attraktiv für Pendler und sorgt für eine stabile Wohnnachfrage.

Diese Wohnung bietet eine **großzügige Wohnfläche, eine klare Raumstruktur und eine attraktive Terrasse** in gefragter Lage von Mödling.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Möglichkeiten dieser Immobilie.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Transparenzhinweis zum Einsatz künstlicher Intelligenz

Rechtliche Grundlage: Art. 50 Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung / AI Act) – Transparenzpflichten für KI-generierte bzw. KI-bearbeitete Inhalte, anwendbar ab 2. August 2026.[1]

Bei BESTLIST Immobilien setzen wir künstliche Intelligenz unterstützend bei der Erstellung und Bearbeitung von Inhalten ein. Das betrifft insbesondere die Optimierung von Immobilienfotos (z. B. virtuelles Homestaging, Retusche, Bildoptimierung) sowie die Erstellung von Texten für Inserate und Marketingzwecke.

Sämtliche mit KI erstellten oder bearbeiteten Inhalte werden von uns vor Veröffentlichung persönlich geprüft, redigiert und freigegeben. Wir legen großen Wert darauf, unsere Kundschaft transparent und wahrheitsgemäß über Zustand und Ausstattung der von uns vermittelten Immobilien zu informieren.

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 <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <1.750m
Universität <10.000m

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

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <750m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <4.750m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap