

## Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in Mödling



**Objektnummer: 311034**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |  |
|-------------------|--|
| Adresse           | Neudorfer Straße                         |
| Art:              | Wohnung                                  |
| Land:             | Österreich                               |
| PLZ/Ort:          | 2340 Mödling                             |
| Alter:            | Altbau                                   |
| Wohnfläche:       | 94,58 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:           | 3  |
| Bäder:            | 1  |
| WC:               | 1  |
| Terrassen:        | 1  |
| Heizwärmebedarf:  | <b>G</b> 297,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 399.900,00 €                             |
| Betriebskosten:   | 170,35 €                                 |
| Heizkosten:       | 63,00 €                                  |
| USt.:             | 29,64 €                                  |
| Provisionsangabe: |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

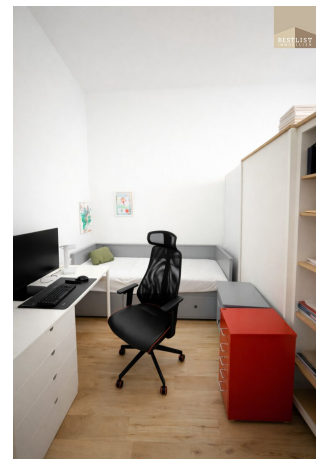
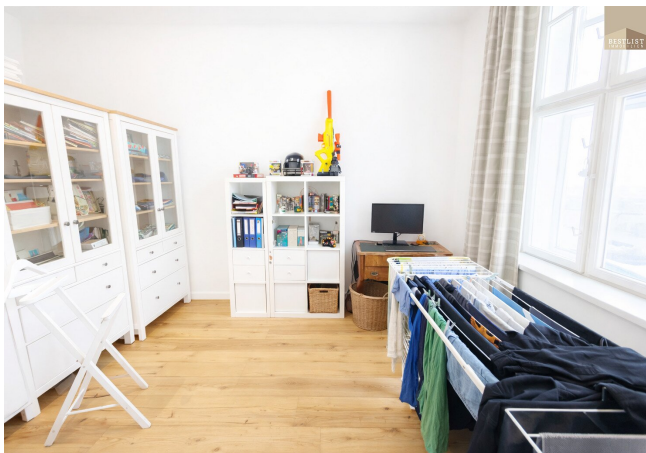
## Ihr Ansprechpartner



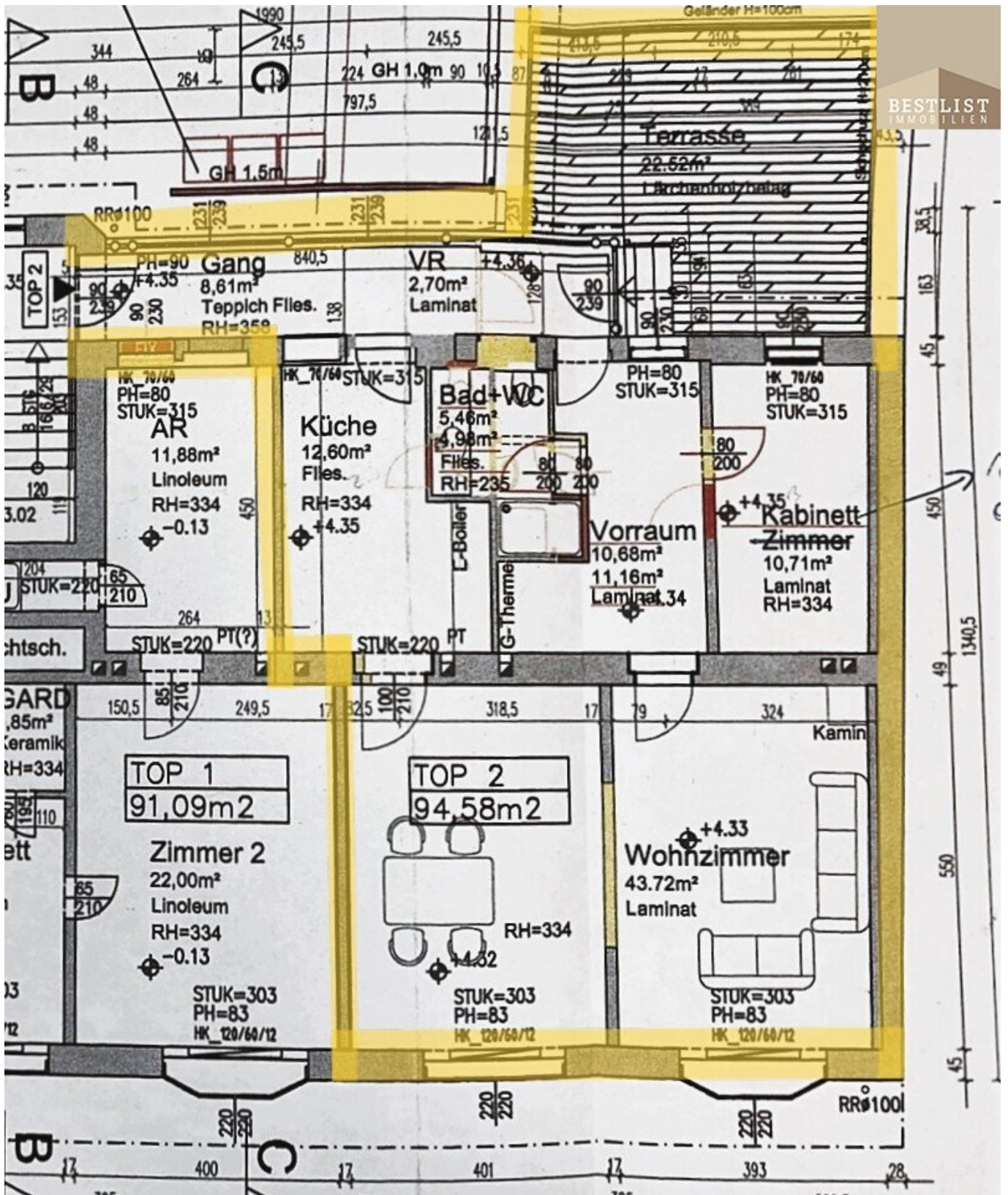
### Florian Stift

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden









## 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 m<sup>2</sup>**
- Zimmer: **3**
- Stockwerk: **1. Obergeschoss**
- Wohnzimmer: ca. **43,72 m<sup>2</sup>**
- Küche: ca. **12,60 m<sup>2</sup>**
- Zimmer: ca. **10,71 m<sup>2</sup>**
- Vorraum: ca. **11,16 m<sup>2</sup>**
- 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!

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