# Großzügige Einheit mit flexibler Nutzungsmöglichkeit



**Objektnummer: 311039**

**Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Neudorfer Straße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2340 Mödling |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 91,09 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | G 297,10 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 349.900,00 € |
| **Betriebskosten:** | 163,96 € |
| **USt.:** | 16,40 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



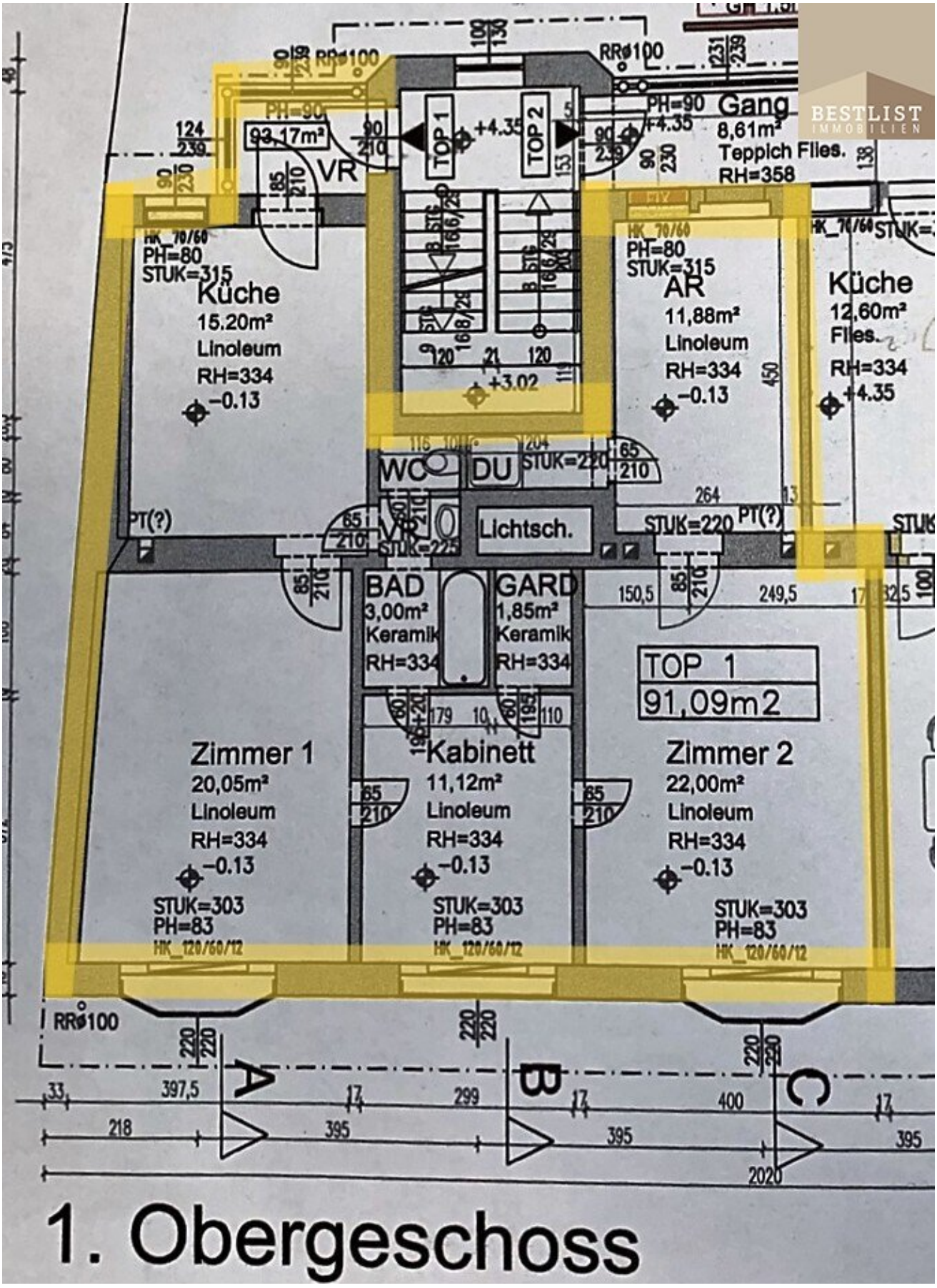
**Florian Stift**

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

T +43 2252 25 28 28
H +43 676 51 44 162






RR⌀100
PH=90
93,17m²
VR
TOP 1
TOP 2
+4.35
Gang
8,61m²
Teppich Fles.
RH=358
HK_70/60
PH=80
STUK=315
Küche
15.20m²
Linoleum
RH=334
-0.13
+3.02
AR
11,88m²
Linoleum
RH=334
-0.13
Küche
12,60m²
Fles.
RH=334
+4.35
WC
DU
STUK=220
PT(?)
VR
STUK=225
Lichtsch.
BAD
3,00m²
Keramik
RH=334
GARD
1,85m²
Keramik
RH=334
TOP 1
91,09m2
Zimmer 1
20,05m²
Linoleum
RH=334
-0.13
STUK=303
PH=83
HK_120/60/12
Kabinett
11,12m²
Linoleum
RH=334
-0.13
STUK=303
PH=83
HK_120/60/12
Zimmer 2
22,00m²
Linoleum
RH=334
-0.13
STUK=303
PH=83
HK_120/60/12
A
B
C
1. Obergeschoss

# Objektbeschreibung

Diese ca. **91 m² große Einheit** im **1. Obergeschoss** eines gepflegten Zinshauses wird derzeit als Büro genutzt und bietet eine hervorragende Grundlage für die zukünftige Nutzung als Wohnung.

**Eckdaten:**

- **Nutzfläche:** ca. 91 m²
- **Stockwerk:** 1. Obergeschoss
- **Räume:** 4 Zimmer
- **Aktuelle Nutzung:** Büro
- **Küche und Bad:** derzeit nicht vorhanden
- **Bodenbeläge:** überwiegend Linoleum
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Zustand:** sehr gepflegt
- **Lichtverhältnisse:** sehr gut

Die Einheit verfügt über eine klassische, gut proportionierte Raumaufteilung mit **vier separat begehbaren Zimmern**.

Die **großzügige Raumhöhe** sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und unterstreicht den soliden Charakter des Hauses. Dank der klaren Struktur ist sowohl eine **familientaugliche Wohnung** als auch ein **repräsentativer Wohn-Arbeits-Mix** gut vorstellbar.

Küche sowie Bad/WC sind aktuell nicht ausgeführt und müssen für die Nutzung als Wohneinheit neu hergestellt werden.

Die dafür notwendigen Flächen sind vorhanden und **funktional gut integrierbar**.

Aus der Praxis lässt sich klar sagen: **Genau diese Ausgangslage eröffnet Käufern maximale Gestaltungsfreiheit**, ohne Kompromisse eingehen zu müssen – ein echter Mehrwert gegenüber bereits fix vorgegebenen Grundrissen.

## Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in **sehr guter Lage von Mödling**. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind **fußläufig erreichbar**. Die **Anbindung an Wien sowie an das südliche Umland** ist ausgezeichnet.

Gerne erläutere ich Ihnen die Möglichkeiten im Rahmen einer **persönlichen Besichtigung** und begleite Sie **strukturiert und professionell** durch die nächsten Schritte.

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