

**Großzügige Einheit mit flexibler Nutzungsmöglichkeit**



**Objektnummer: 311039**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| Adresse           | Neudorfer Straße                  |
| Art:              | Wohnung                           |
| Land:             | Österreich                        |
| PLZ/Ort:          | 2340 Mödling                      |
| Alter:            | Altbau                            |
| Wohnfläche:       | 91,09 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:           | 4                                 |
| WC:               | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:  | G 297,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 349.900,00 €                      |
| Betriebskosten:   | 163,96 €                          |
| USt.:             | 16,40 €                           |
| Provisionsangabe: |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

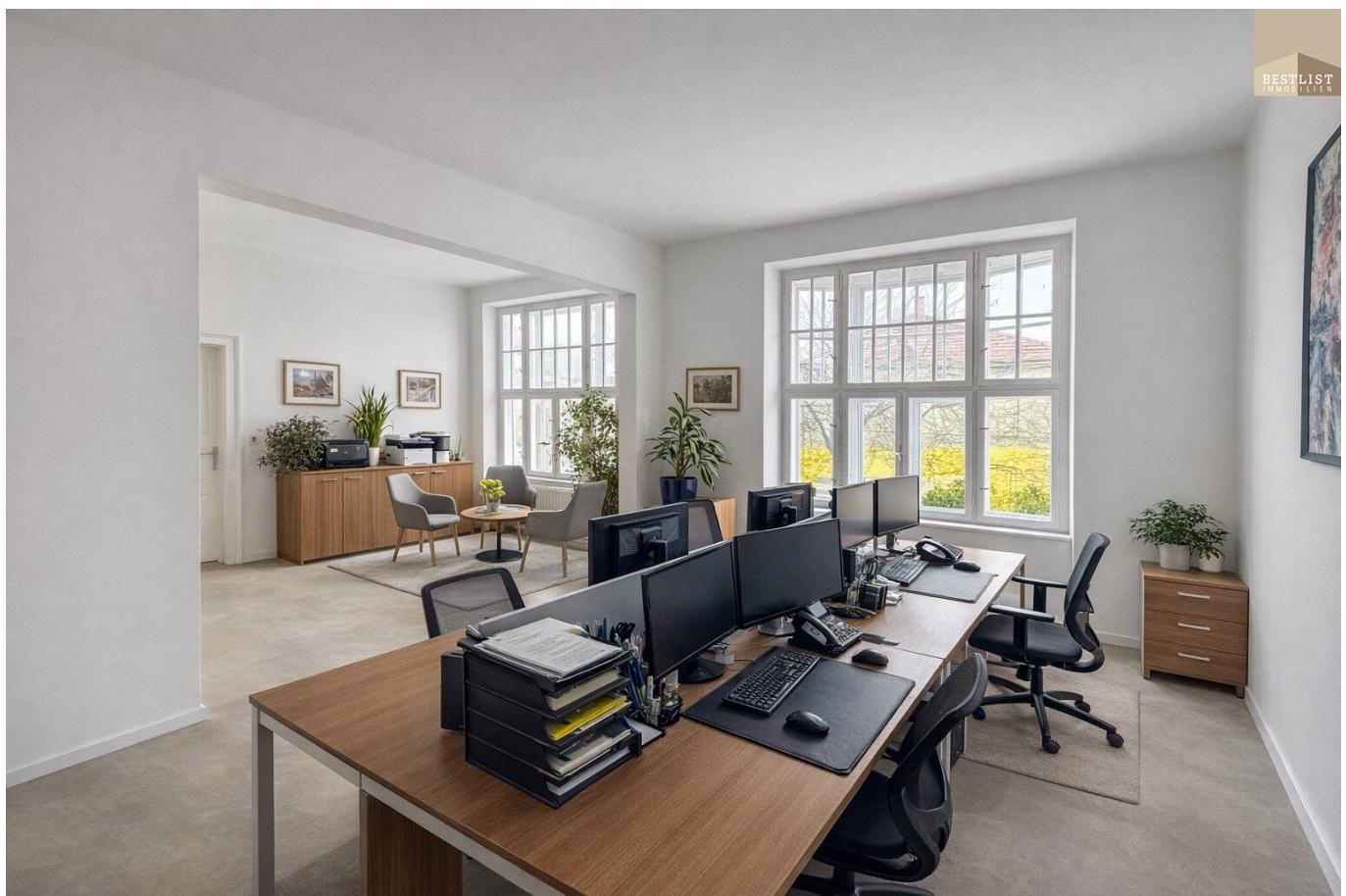
## Ihr Ansprechpartner

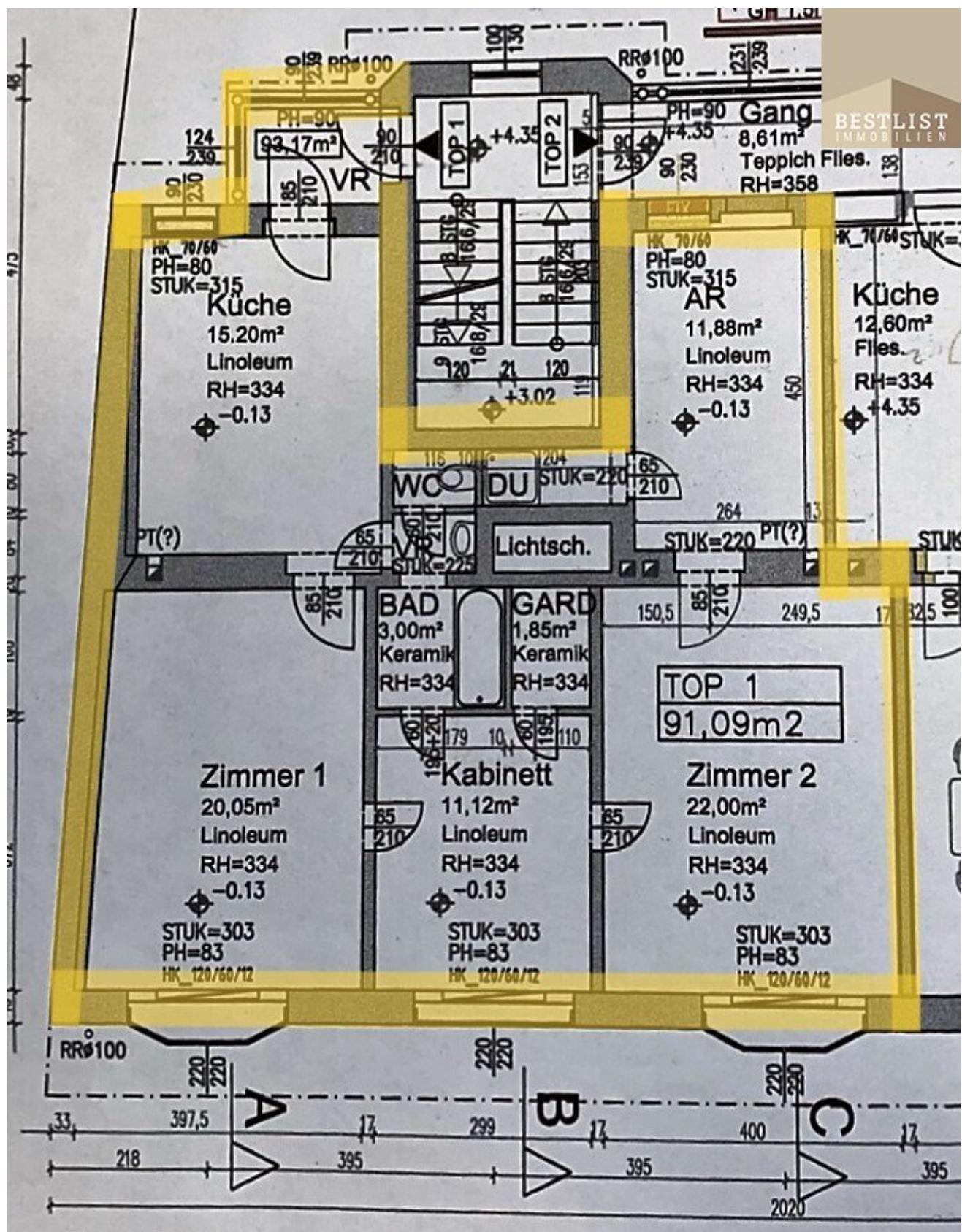


**Florian Stift**

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500, Baden

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





# 1. Obergeschoß

# Objektbeschreibung

Diese ca. **91 m<sup>2</sup>** **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 m<sup>2</sup>
- **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 begehbar 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!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m  
Schule <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