Charmante Etagenwohnung mit Fernblick: Lift, neue Fenster, Zentrumslage



Objektnummer: 8230/272

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m²
Nutzfläche:	73,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 110,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	191,43 €
USt.:	19,14 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jannis Gaffron

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM


PRADIUM








PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM


PRADIUM

Objektbeschreibung

1. Beschreibung

360° Rundgang - HIER KLICKEN

Diese gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung mit rund 73 m² überzeugt mit einem durchdachten, großzügigen Grundriss und einer angenehm hellen Atmosphäre. Die Westausrichtung sorgt für viel Nachmittags- und Abendsonne sowie einen schönen Stadt- und Fernblick über Mödling – ein Wohngefühl, das man selten in dieser Lage findet.

Der zentral begehbare Grundriss ist flexibel nutzbar und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder als komfortable WG. Die Raumaufteilung wirkt großzügiger als bei vergleichbaren Wohnungen dieser Größe und lässt viel Spielraum für die individuelle Möblierung.

Zur Wohnung gehören eine Einbauküche (verbleibt), ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC, ein praktischer Abstellraum sowie ein eigenes Kellerabteil. Das Wohnhaus verfügt über einen Personenaufzug, der die Wohnung bequem erreichbar macht. Beheizt wird über eine Gas-Etagenheizung.

Kurzum: eine sofort bezugsfertige Wohnung in sehr guter Lage, in die man ohne weitere Investitionen einziehen kann.

2. Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Sie wurde vor einigen Jahren (rund um 2010) grundlegend saniert und seither laufend gepflegt. Die hochwertigen Parkettböden sowie die Wände sind in einem durchwegs guten Zustand.

Ein besonderes Plus sind die **neuen Fenster aus dem Jahr 2024**: dreifach verglaste Kunststofffenster mit modernen Außenrollos – das steigert Wohnkomfort, Energieeffizienz und Verschattung spürbar.

Das Badezimmer ist voll funktionsfähig und in gutem Zustand; optisch ist es etwas klassischer gehalten und bietet somit die Möglichkeit, hier bei Gelegenheit den eigenen Geschmack einzubringen und die Verlfiesungen zu erneuern.

Auch das Wohnhaus selbst wird durch eine professionelle Hausverwaltung sorgfältig betreut und laufend instand gehalten; die Eigentümergemeinschaft verfügt über eine solide

Instandhaltungsrücklage – ein wichtiger Faktor für werterhaltendes und sorgenfreies Wohnen.

3. Lage

Mödling zählt zu den beliebtesten und wertstabilsten Wohngegenden südlich von Wien und verbindet historischen Charme mit hoher Lebensqualität. Die malerische Altstadt mit ihrer Fußgängerzone, den Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften verleiht der Stadt ein besonderes Flair, während der angrenzende Wienerwald mit zahlreichen Wander- und Ausflugszielen – etwa der Burgruine Mödling oder dem Husarentempel – unmittelbar zur Erholung einlädt.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind fußläufig bzw. in wenigen Minuten erreichbar. Auch das kulturelle und gastronomische Angebot der Stadt liegt praktisch vor der Haustür.

Besonders überzeugend ist die Verkehrsanbindung: Mit der S-Bahn ist Wien in rund 20 Minuten erreichbar, der Bahnhof Mödling und mehrere Buslinien liegen in der Nähe. Über die A2 Süd Autobahn (sowie A21/S1) ist man rasch mit dem Auto unterwegs, und die Shopping City Süd ist in wenigen Fahrminuten erreicht – ideal für Pendler, die im Grünen wohnen und dennoch Stadtnähe genießen möchten.

Diese Kombination aus urbanem Flair, Naturnähe und exzellenter Erreichbarkeit macht Mödling zu einem der gefragtesten Wohnstandorte der Region.

4. Rechtliches

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

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

Suchagent anlegen - https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <5.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap