

ÜBER DEN DÄCHERN MÖDLINGS! Großzügige Terrassenwohnung mit spektakulärer Aussicht!



Terrasse2

Objektnummer: 2699/1750

**Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler
GmbH&CoKG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 145,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,50
Kaufpreis:	530.000,00 €
Betriebskosten:	472,34 €
Provisionsangabe:	

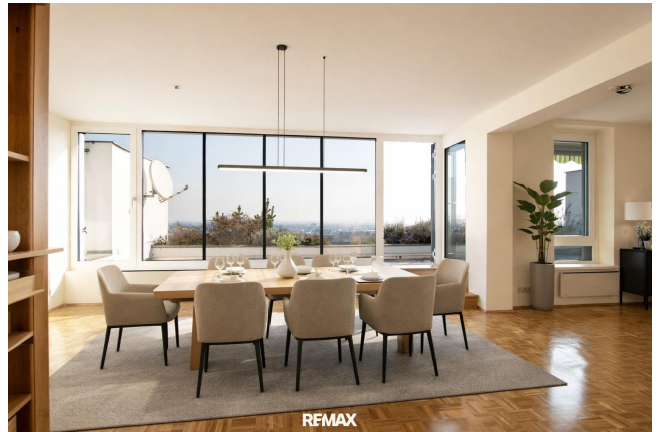
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

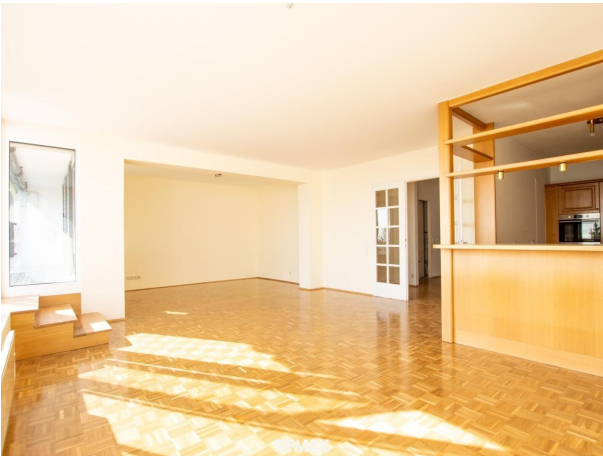
Ihr Ansprechpartner



Mag. Lukas Happenhofer

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

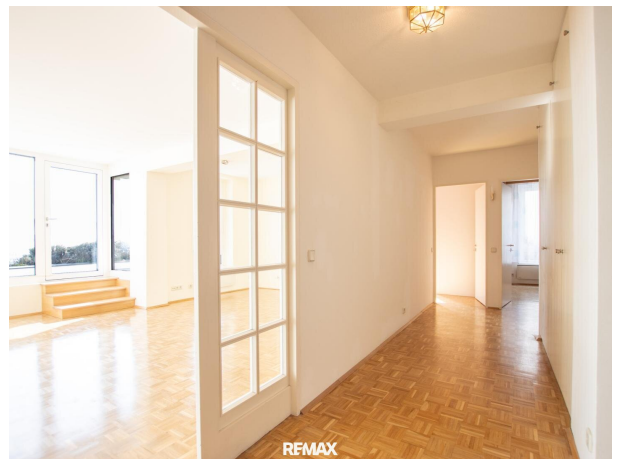
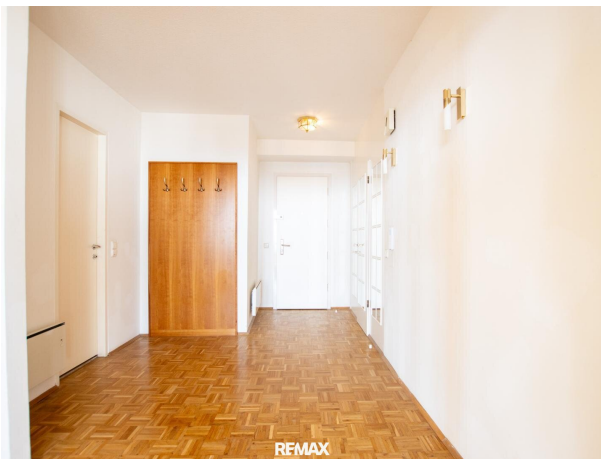


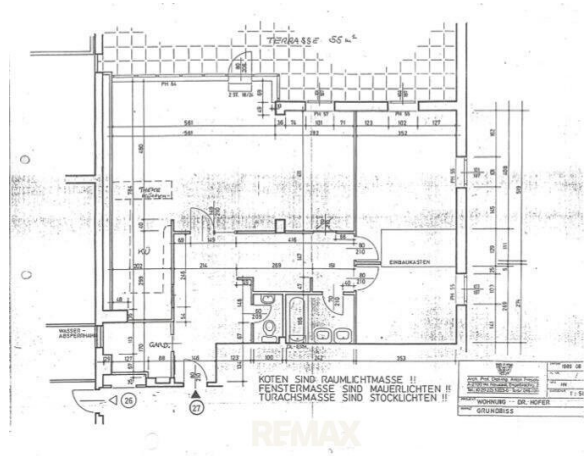


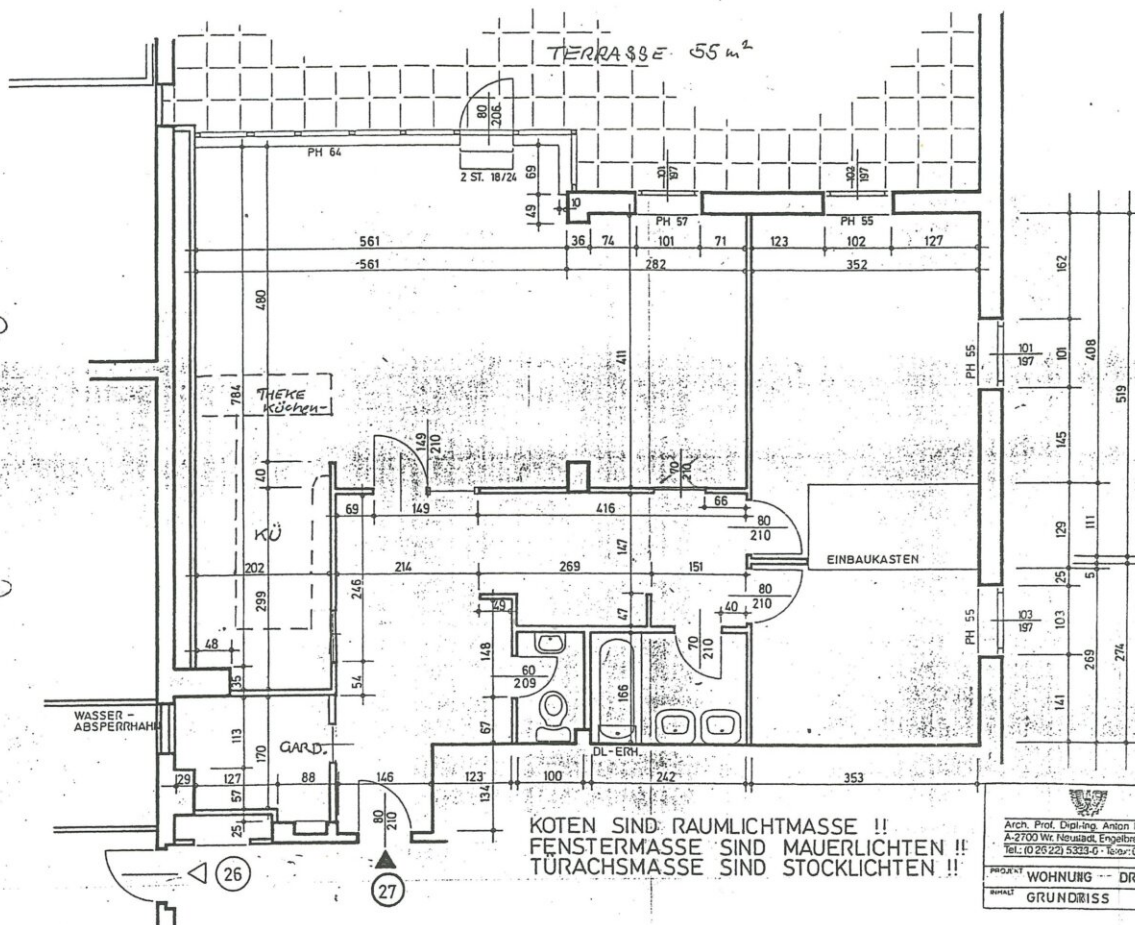












Arch. Prof. Dipl.-Ing. Anton Friesch A-2700 Wr. Neustadt, Engelliedstr. 2 Tel.: (0 26 22) 5333-0 • Fax: (0 26 22) 5333-1		DAKUM 1989 08
PROJEKT WOHNUNG -- DR. HOFER	122 HN	
GRUNDRISS	MASSSTAB 1:50	

REMAX

Objektbeschreibung

Sehr gerne präsentieren wir Ihnen diese tolle Eigentumswohnung mit großer Terrasse und beeindruckender Aussicht, in einer der begehrtesten Wohngegenden Mödlings!

Zum 360° Rundgang:

[HIER KLICKEN](#)

FAST FACTS

Wohnfläche ca. 110m²

3 Zimmer

Terrasse ca. 55m²

Tiefgaragenplatz für einen PKW

Atemberaubende Aussicht

Familienfreundliche ruhige Lage am Waldrand

Perfekte Anbindung an öffentlichen Nahverkehr

KURZBESCHREIBUNG

Der Johannessteig befindet sich in einer besonders geschätzten Wohngegend am Stadtrand von Mödling, geprägt von Ruhe, grüner Umgebung und einer angenehmen, gehobenen Nachbarschaft. Die erhöhte Lage, die großzügige Terrasse und der unverbaubare Weitblick, verleiht dem Standort einen besonderen Charakter und sorgt für ein entspanntes, privates Wohngefühl fernab von Durchzugsverkehr, jedoch bestens angebunden.

Hier wohnen Sie in unmittelbarer Nähe zum Wienerwald und den Föhrenbergen, die direkt vor der Haustüre zu Spaziergängen, Wanderungen und sportlichen Aktivitäten einladen.

Gleichzeitig erreichen Sie das Stadtzentrum von Mödling sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten.

LAGE UND UMGEBUNG

Mödling zählt seit Jahren zu den begehrtesten Wohnadressen im südlichen Umland von Wien. Die Stadt verbindet auf einzigartige Weise urbanen Komfort, kulturelle Vielfalt und unmittelbare Naturnähe. Als traditionsreiche Bezirksstadt mit hoher Lebensqualität bietet Mödling eine ausgezeichnete Infrastruktur, ein charmantes Stadtbild sowie ein breites Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Ideal für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Mödling überzeugt mit einem lebendigen kulturellen Angebot, Theater, Konzerte, Veranstaltungen und Ausstellungen prägen das Stadtleben. Die historische Altstadt mit ihren Cafés, Restaurants und kleinen Boutiquen lädt zum Flanieren und Verweilen ein. Kulinarisch reicht das Angebot von traditioneller österreichischer Küche bis hin zu internationaler Gastronomie auf hohem Niveau.

Die Stadt bietet außerdem noch eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur!

Der Bahnhof Mödling mit Schnellbahn- und Regionalzugverbindungen ermöglicht eine rasche Anbindung nach Wien. Mit dem Auto erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze sowie die Südautobahn (A2) in kurzer Zeit – ideal für Pendler.

DIE WOHNUNG

Über das Stiegenhaus erreichen Sie diese ansprechende Wohnung im 1. Stock (ohne Lift). Bereits der zentral gelegene Vorraum sorgt für eine angenehme Erschließung aller Räume. Zur linken Seite befindet sich ein praktischer Schrankraum bzw. Garderobenbereich, rechts ein separates WC mit Handwaschbecken.

Geradeaus öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich als Herzstück der Wohnung. Links integriert liegt die voll ausgestattete Küche, die mit einer funktionalen Theke überzeugt und durch ihre durchdachte Anordnung ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein bietet.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit frisch renoviertem Parkettboden bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch sowie eine komfortable Wohnlandschaft und schafft eine einladende Atmosphäre für entspannte Stunden.

In den wärmeren Monaten wird sich das Leben jedoch vorwiegend auf der großzügigen Terrasse abspielen. Diese überzeugt sowohl durch ihr Platzangebot als auch durch die attraktive Aussicht und bietet ideale Bedingungen für gemütliche Abende, Familienzeit oder gesellige Runden im Freien.

Ebenfalls vom Vorraum aus erreichbar sind zwei weitere Zimmer sowie das Badezimmer, welches dem Baualter entsprechend mit Waschtisch, Badewanne und Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist und Potenzial für eine zeitgemäße Modernisierung bietet.

Die Nutzung der beiden weiteren Zimmer lässt sich flexibel an individuelle Bedürfnisse anpassen, ob als klassisches Schlaf- und Kinderzimmer, als Büro bzw. Homeoffice oder auch als Hobby- oder Fitnessraum.

WEITERES

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Elektroradiatoren.

Die Kunststofffenster in den Zimmern sind 2-fach verglast, während die Glasfront im Wohn-Eßzimmer bereits erneuert wurde, hier sind 3-fach verglaste Fenster verbaut.

Ein besonderen Mehrwert bietet Ihnen der Tiefgaragenplatz für Ihren PKW.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Bushaltestellen, Kindergärten, Schulen sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot befinden sich bequem in fußläufiger Entfernung. Dank der hervorragenden Infrastruktur ist ein Auto im Alltag häufig nicht erforderlich.

Sie möchten die Wohnung live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich bereits Ihnen die Immobilie zeigen zu dürfen.

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN:

Betriebskosten Whg. u. Stellpl. monatlich inkl. USt.: € 472,34

Stromkosten monatlich inkl. USt. (Abrechnungszeitraum 2024): ca. € 176,-

Stand der Rücklage 12/2025: € 195.216,-

RECHTLICHES

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

- + Vor- und Nachname
- + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)
- + Telefonnummer
- + E-Mail Adresse

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 RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig.

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.500m
Straßenbahn <4.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap