

**Büro - / Apartmenthaus in Mödling für gewerbliche
und/oder Wohnnutzung - Top Lage!**



Hausansicht

Objektnummer: 1609/47292

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2012
Wohnfläche:	187,33 m²
Nutzfläche:	694,18 m²
Gesamtfläche:	694,18 m²
Bürofläche:	372,00 m²
Terrassen:	1
Stellplätze:	8
Kaufpreis:	2.950.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.249,62 €
Provisionsangabe:	

106.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



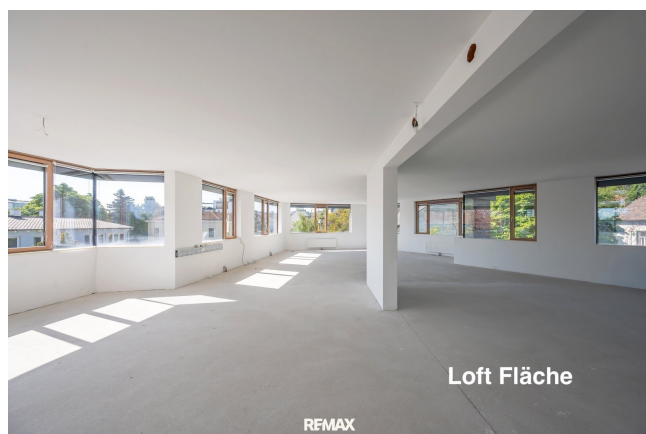
Norbert Galfusz

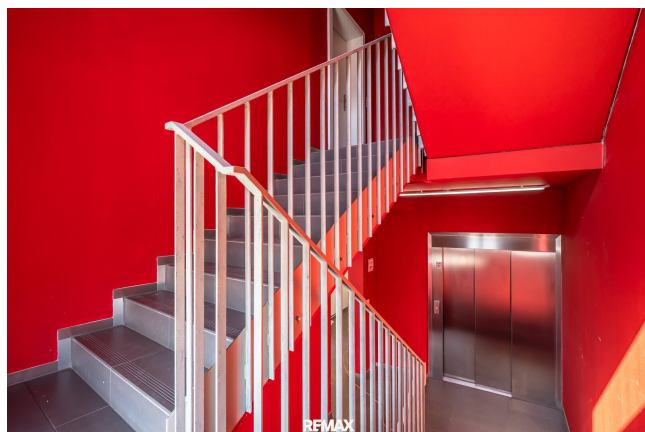
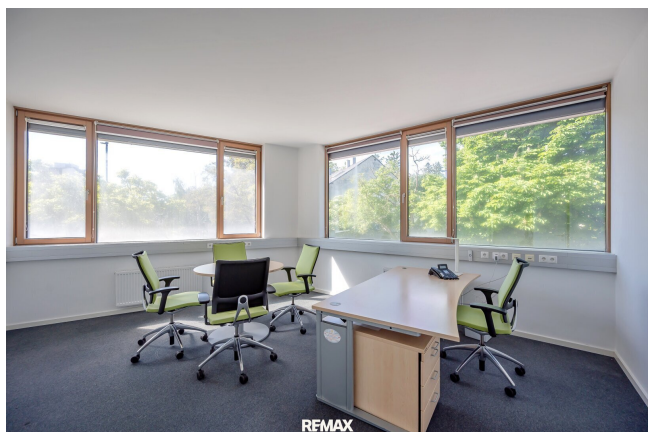
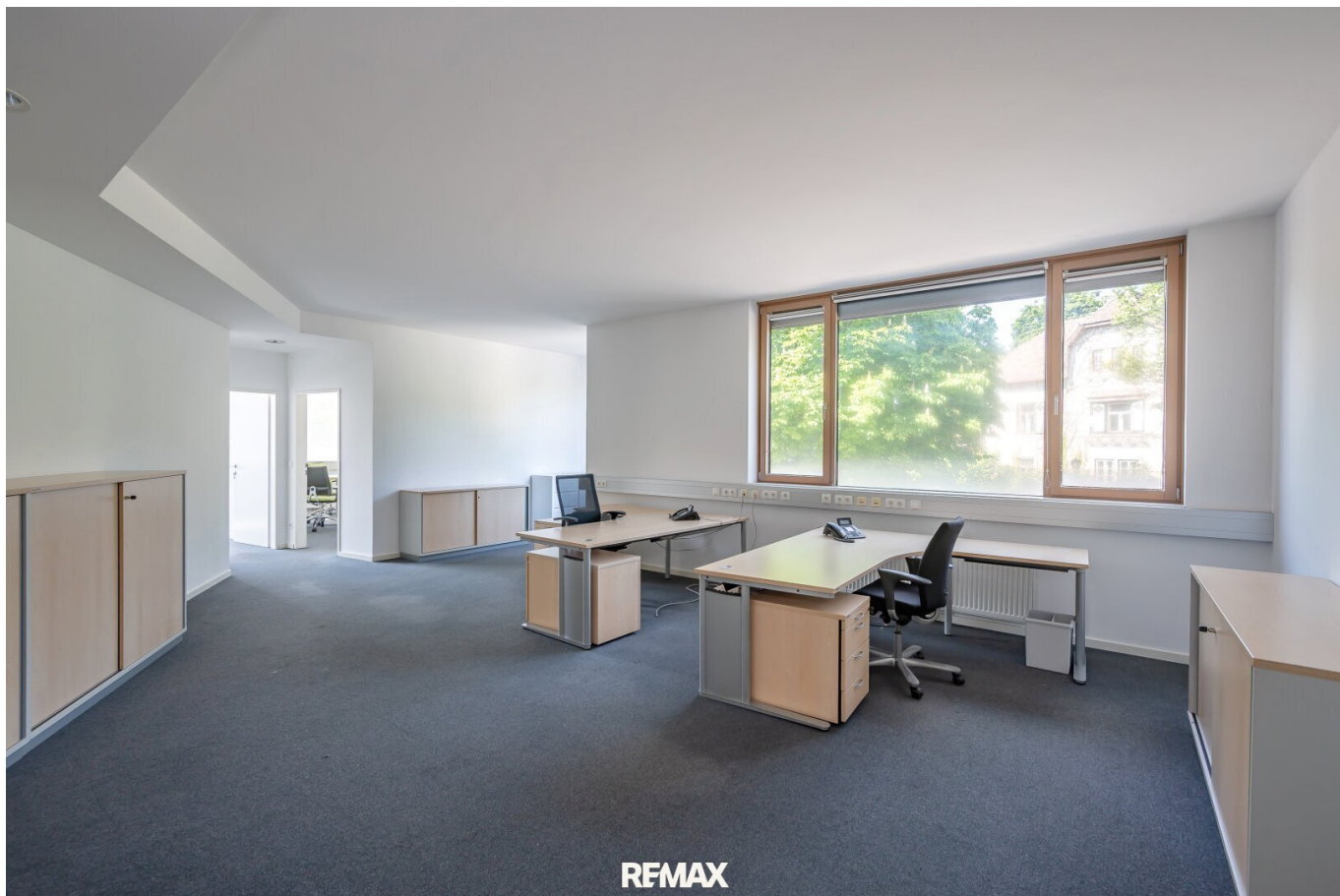
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

H +43 664 138 2089

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



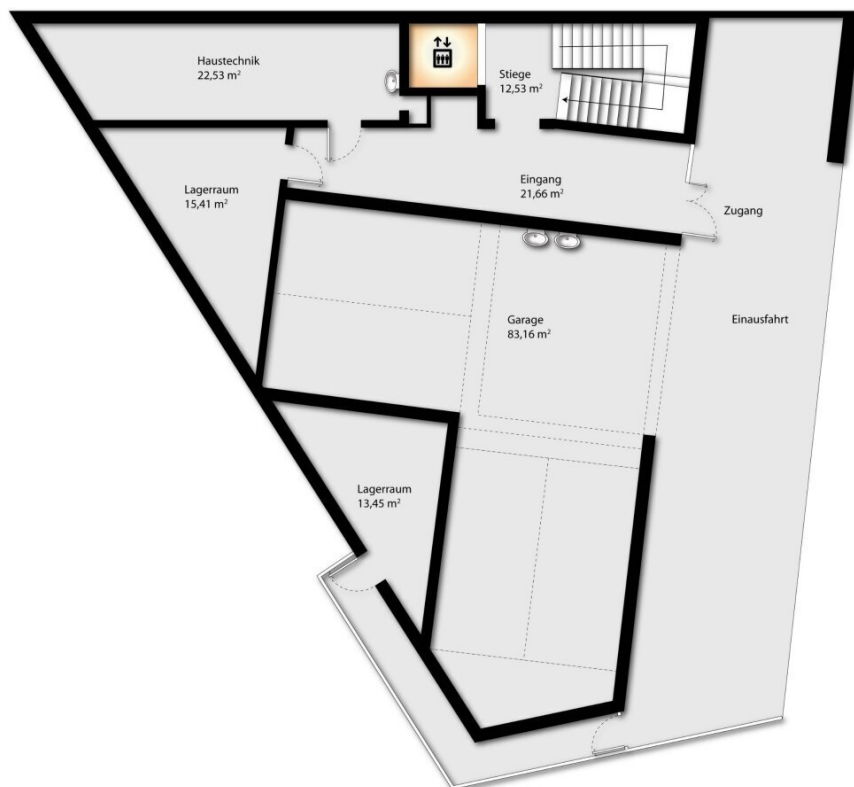






EG - Doppelparker

REMAX



Haustechnik	22,53 m²
Lagerraum	15,41 m²
Lagerraum	13,45 m²
Garage	83,16 m²
Eingang	21,66 m²
Gesamt	156,21 m²

Alle Angaben sind Zirka-Angaben

Erdgeschoss

REMAX

Büro 02
 Teeküche 15,20 m²
 Besprechung 10,14 m²
 Büro/Verkauf 44,68 m²
 Büro/Geschäftsleitung 19,52 m²
 Büro/Verkaufsleitung 12,18 m²
 Vorraum 8,51 m²
 WC-H 2,86 m²
 WC-D 1,57 m²
Gesamt 114,66 m²

Alle Angaben sind Zirka-Angaben

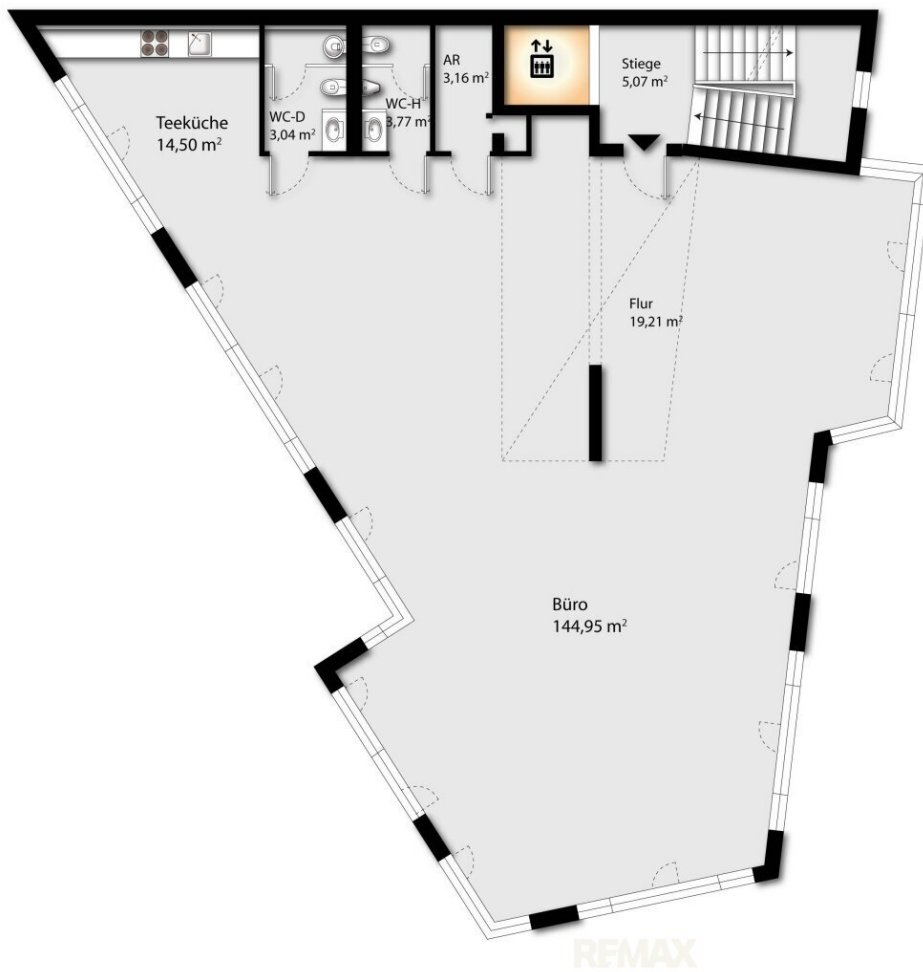


Büro 01
 Büroraum 27,78 m²
 Büroraum 12,70 m²
 AR 17,08 m²
Gesamt 57,56 m²

Alle Angaben sind Zirka-Angaben

1.Stock

REMAX



Teeküche	14,50 m²
Büro	144,95 m²
Flur	19,21 m²
AR	3,16 m²
WC-H	3,77 m²
WC-D	3,04 m²
Gesamt	188,63 m²

Alle Angaben sind Zirka-Angaben

2.Stock

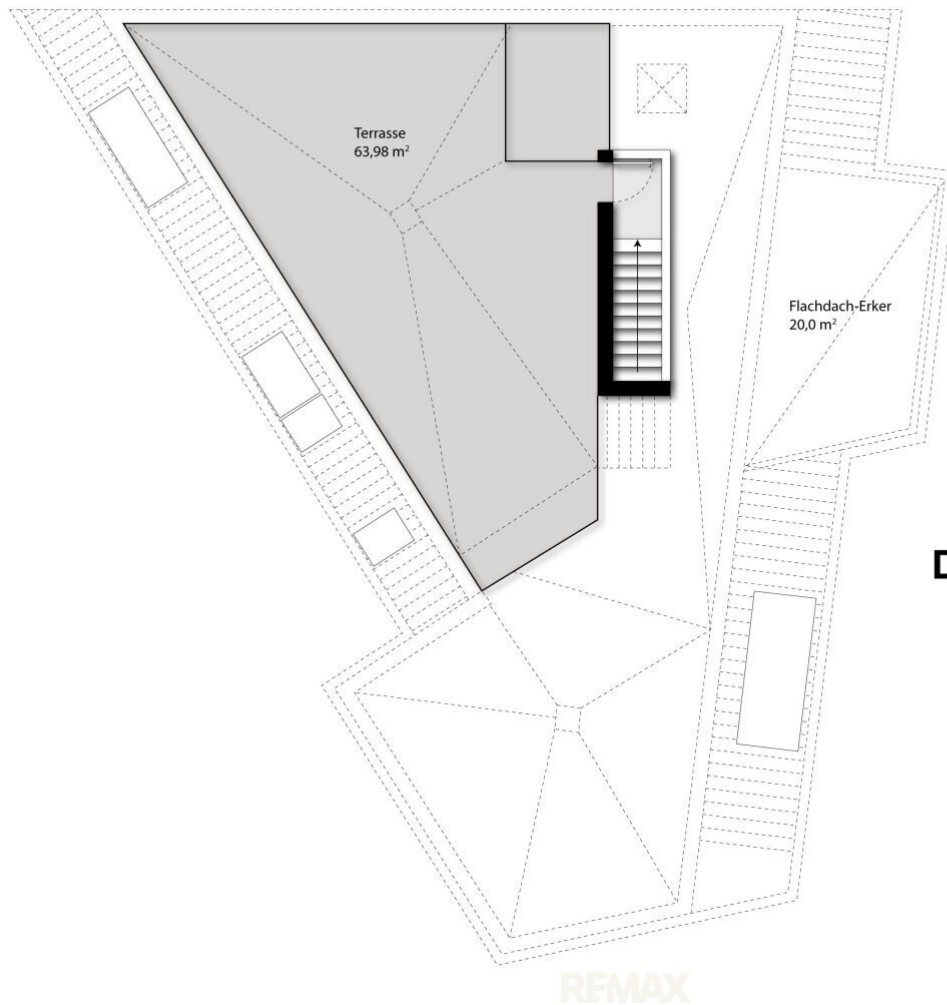


Zimmer	23,55 m ²
Zimmer	29,22 m ²
Zimmer	20,41 m ²
Wohn-Ess-Küche	55,18 m ²
Vorraum	18,34 m ²
Bad	3,95 m ²
Bad	10,82 m ²
Bad	4,50 m ²
WC	1,10 m ²
HW-Raum	6,94 m ²
AR	3,72 m ²
Gesamt	177,73 m²

Alle Angaben sind Zirka-Angaben

Dachgeschoss

REMAX



Terrasse 63,98 m²
Gesamt 63,98 m²
Alle Angaben sind Cirka-Angaben

Dachterrasse

REMAX

Objektbeschreibung

In diesem attraktiven Apartmenthaus könne Sie Arbeiten und Wohnen hervorragend vereinen! Im 3. Stock befindet sich eine attraktive Dachgeschosswohnung mit einer Nutzfläche von 178 m² sowie einer Dachterrasse mit ca. 64 m². Die zwei darunterliegenden Geschosse (189 m² + 184 m²) sind entweder gewerblich (z.B. Kurzzeitvermietung, Büro, etc.) oder ebenfalls als Wohnfläche nutzbar! Die Raumeinteilung ist dabei flexibel wählbar. Im EG befinden sich neben der Garage, noch die Lager- und Haustechnikräume.

Der Kaufpreis von 2.950.000,00 € spiegelt die herausragende Qualität und die attraktive Lage dieser Immobilie wider. Besonders hervorzuheben ist der herrliche Ausblick, der sowohl einen idyllischen Grünblick (Fürstenstrasse) als auch einen spannenden Stadtblick umfasst – genießen Sie entspannte Stunden mit Blick ins Grüne und auf die charmante Stadt Mödling.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Beheizt wird das Objekt durch Fernwärme, was für Energieeffizienz sorgt. Ein Personenaufzug garantiert barrierefreien Zugang zu allen Etagen, während die Tiefgarage für stressfreies Parken sorgt.

Die Räume sind flexibel und veränderbar gestaltbar, sodass Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen und Vorstellungen gestalten können. Außenliegender Sonnenschutz sorgt an sonnigen Tagen für angenehme Temperaturen, und die öffnenbaren Fenster bringen jederzeit frische Luft und natürliches Licht in Ihre Räume.

Das Apartmenthaus befindet sich in einer ausgezeichneten Lage mit idealer Verkehrsanbindung: Ein Bus hält in unmittelbarer Nähe, was Ihnen eine bequeme Verbindung zu den umliegenden Orten und dem Stadtzentrum ermöglicht.

In der Umgebung finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm und einfach macht: Ärzte, eine Apotheke und eine Klinik sind schnell erreichbar, ebenso wie Schulen, Kindergärten für die Kleinen, Supermärkte und Bäckereien für den täglichen Einkauf. So verbindet diese Immobilie urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und einer hervorragenden Infrastruktur.

Nutzen Sie die Gelegenheit, ein flexibel gestaltbares Haus mit großem Potenzial in einer der begehrtesten Gegenden Niederösterreichs zu erwerben. Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen und das Leben in vollen Zügen genießen!

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und eine Besichtigung – Ihr neues Zuhause in Mödling wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <5.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap