

97 m² Wohnen mit eigenem Garten & Terrasse – sofort verfügbar!



Objektnummer: 1901/89

Eine Immobilie von Conzeptio Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	97,00 m²
Zimmer:	3
Garten:	27,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 79,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	272,73 €
Sonstige Kosten:	134,29 €
Provisionsangabe:	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Uwe Reischer

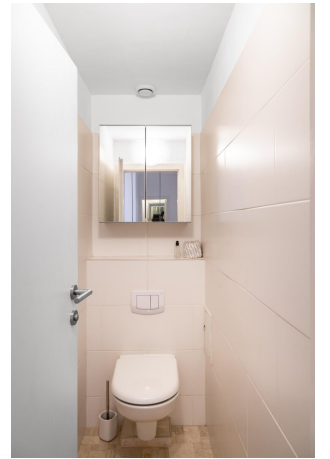
Conzeptio Immobilien GmbH
Anton-Baumgartner-Straße 44 / A5 / 232
1230 Wien

T 069918828552

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

97 m² Nutzfläche | Privater Garten mit Terrasse | Sofort verfügbar

Ihr neues Zuhause mit Garten!

Sie suchen ein Zuhause mit großzügigem Platzangebot, einem eigenen Garten und einer gemütlichen Terrasse? Dann könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein!

Diese gepflegte Erdgeschoseinheit überzeugt mit rund **97 m² Gesamtnutzfläche**, einem direkten Zugang ins Freie und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Besondere: Hier genießen Sie die Vorzüge einer Wohnung in Kombination mit einem privaten Außenbereich – ideal zum Entspannen, für gemütliche Stunden mit Freunden oder einfach, um den Alltag hinter sich zu lassen.

Die Highlights auf einen Blick

- Ca. **97 m² Gesamtnutzfläche**
- **Privater Garten mit ca. 27 m² laut Wohnungseigentumsvertrag**, inklusive Terrassenbereich
- Direkter Zugang von der Wohneinheit zur Terrasse
- Sehr guter und gepflegter Zustand
- Helle Räumlichkeiten mit großzügigen Fensterflächen
- Attraktiver Holzfußboden
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Sofort verfügbar

Wohnen mit Freiraum

Die Einheit bietet ein großzügiges Raumangebot und überzeugt durch ihre flexible Gestaltung.

Besonders einladend ist der helle Wohnbereich mit großer Fensterfront und direktem Zugang zur Terrasse. Die Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft ein angenehmes

Wohngefühl.

Der private Gartenbereich bietet zusätzlichen Freiraum und lässt sich individuell gestalten – ob als grüne Wohlfühloase, gemütlicher Sitzplatz oder Rückzugsort im Freien.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und kann ohne lange Wartezeit übernommen werden.

Eine Immobilie mit besonderen Möglichkeiten

Die Einheit besteht ursprünglich aus einer Wohnung und einer angrenzenden Geschäftseinheit. Beide Bereiche sind miteinander verbunden und wurden in den vergangenen rund zehn Jahren gemeinsam zu Wohnzwecken genutzt.

Dadurch eröffnet die Immobilie interessante Möglichkeiten für Käufer, die ein großzügiges Zuhause suchen oder Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten, soweit die jeweilige Nutzung rechtlich zulässig ist.

Schriftlichen Anfragen mit Name, Adresse und Kontaktdaten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <5.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap