

**Stilvolles Zuhause in 2340 Mödling: 4 Zimmer, 91m<sup>2</sup>,  
Loggia, uvm.! | ZELLMANN IMMOBILIEN**



ZELLMANN  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 23765**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.  
Service. Qualität.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	96,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	299.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.114,58 €
Betriebskosten:	148,81 €
USt.:	19,09 €
Provisionsangabe:	

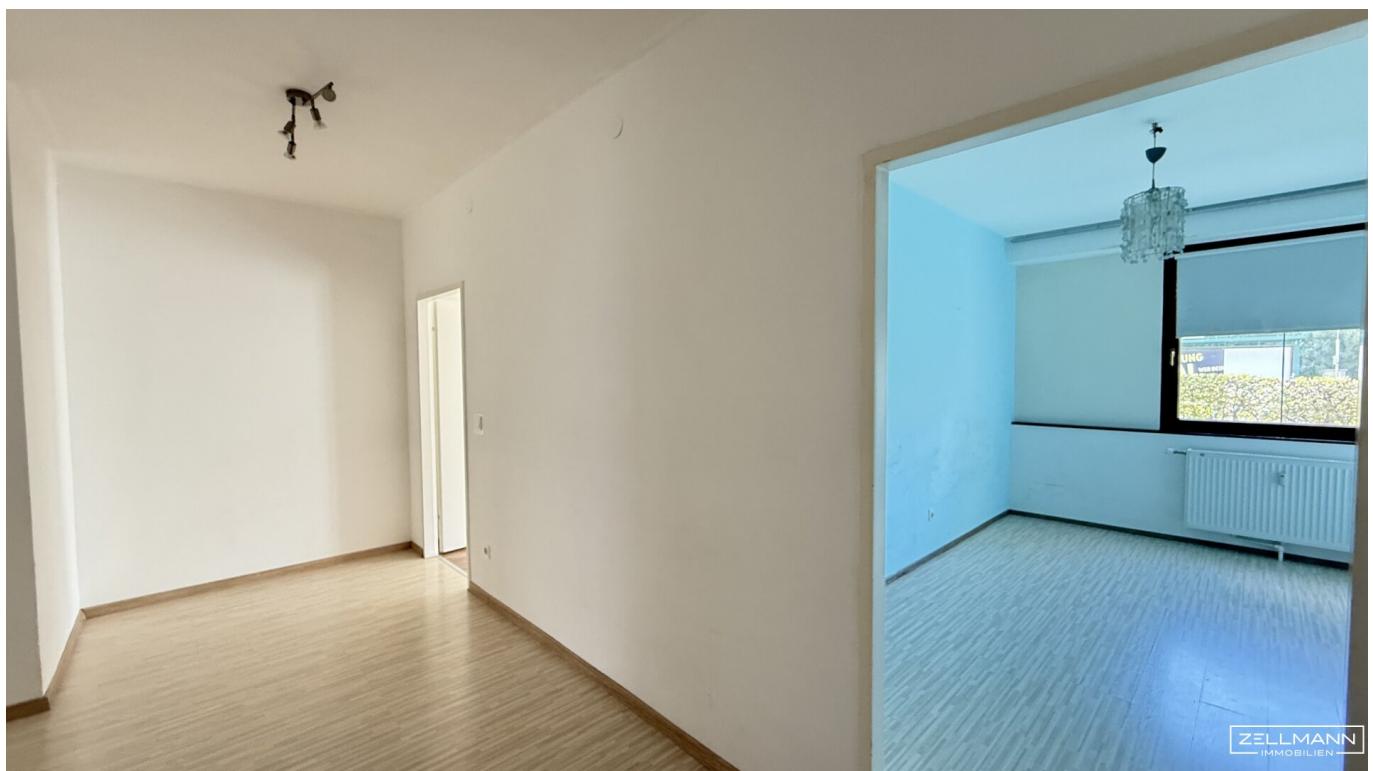
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

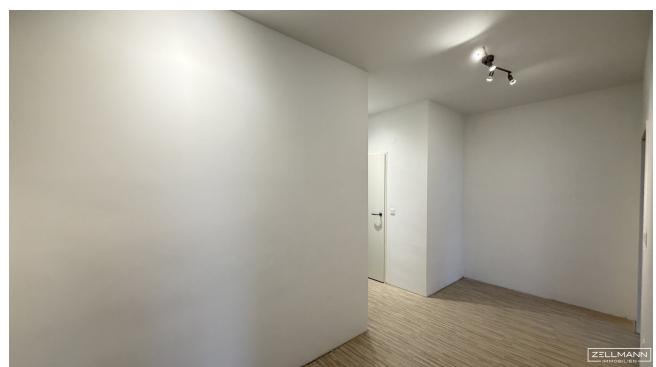
## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

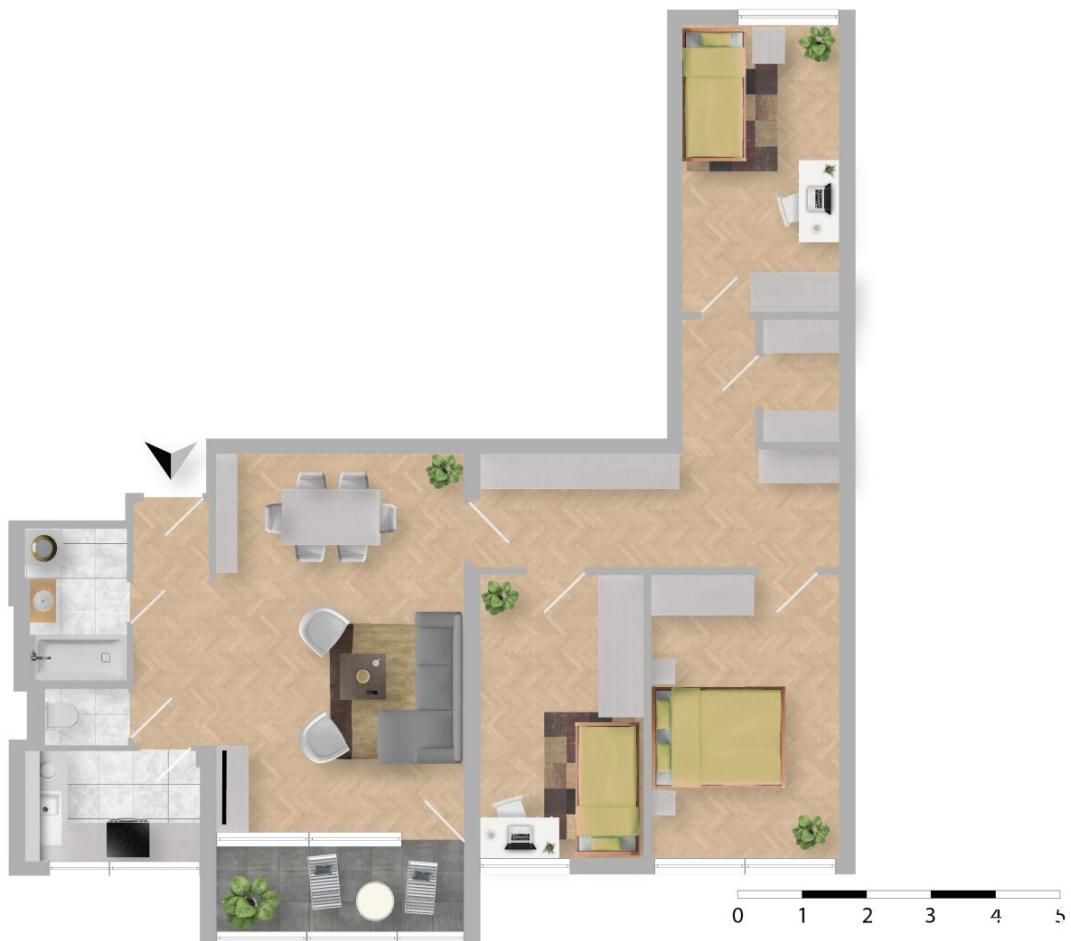
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8











# Objektbeschreibung

## Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Mödling

Diese charmante, rund 90 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt mit drei geräumigen Schlafzimmern, einem riesigen Flur und einer insgesamt durchdachten und funktionalen Aufteilung – perfekt für Familien oder Menschen mit Platzbedarf. Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Mödling, wurde vor wenigen Jahren umfassend saniert und befindet sich in sehr gepflegtem Zustand.

### Raumaufteilung im Überblick:

- Großzügiger Eingangsbereich (4,52 m<sup>2</sup>)
- Separate, modern ausgestattete Küche (4,69 m<sup>2</sup>)
- Helles Wohnzimmer mit Zugang zur verglasten Loggia (21,74 m<sup>2</sup> + 5,79 m<sup>2</sup>)
- **Drei große Schlafzimmer:**
  - 12,89 m<sup>2</sup>
  - 11,10 m<sup>2</sup>
  - 10,45 m<sup>2</sup>
- **Sehr großer Flur mit 17,25 m<sup>2</sup>** – ideal für Spielbereich, Homeoffice-Nische oder zusätzliche Staumöglichkeiten
- Praktischer Abstellraum (2,11 m<sup>2</sup>)
- Modernes Badezimmer mit Badewanne (3,95 m<sup>2</sup>)
- Separate Toilette mit Handwaschbecken (1,22 m<sup>2</sup>)

### Besondere Merkmale:

- **Umfassend saniert:** Elektrik, Fenster, Böden, Bad und WC erneuert
- **Große, gut nutzbare Räume** mit viel Tageslicht

- **Verglaste Loggia** – ganzjährig nutzbar
- **Perfekt für Familien**, WGs oder Paare mit Platzbedarf
- **Zentrale Lage** mit hervorragender Infrastruktur

## **Lagebeschreibung:**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Mödling – Einkaufsmöglichkeiten, Altstadt, Schulen, Kindergärten sowie der Bahnhof Mödling sind fußläufig erreichbar. Die Wiener Innenstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto in rund 25 Minuten erreichbar. Naherholungsgebiete wie der Wienerwald und die Föhrenberge sind ebenfalls schnell zugänglich.

### **WICHTIG:**

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <1.500m  
Straßenbahn <4.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap