

## **Wohnen in Mödlinger Grünruhelage**



**Objektnummer: 4369**

**Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 126,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,99
<b>Kaufpreis:</b>	224.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,79 €
<b>USt.:</b>	18,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.064,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



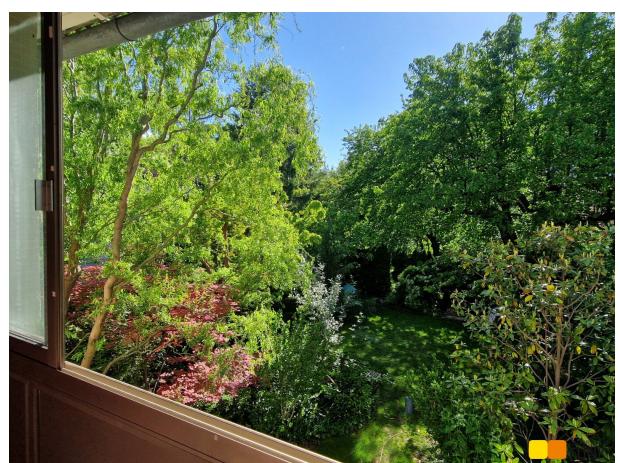
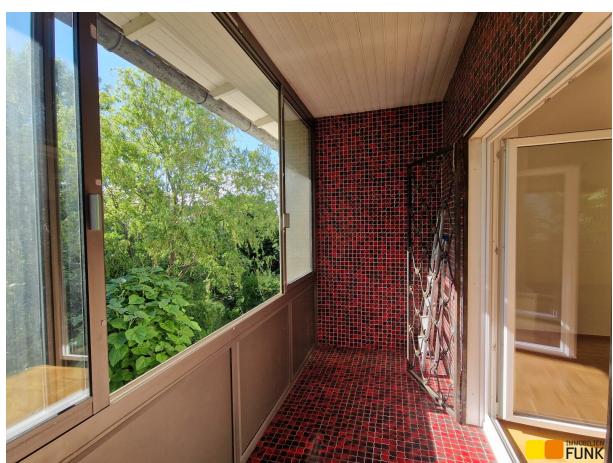
### Prok. Walter Mitterstöger

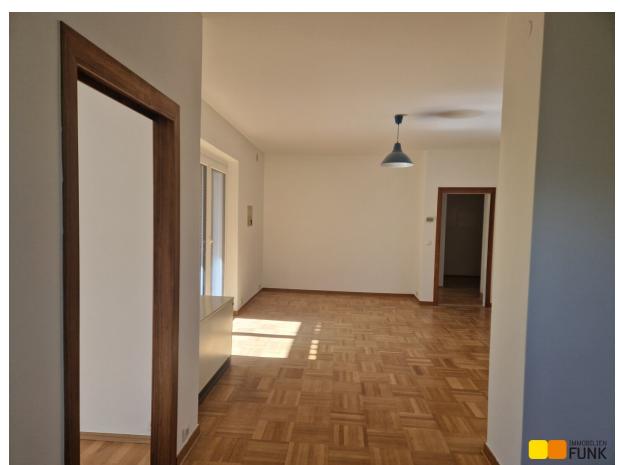
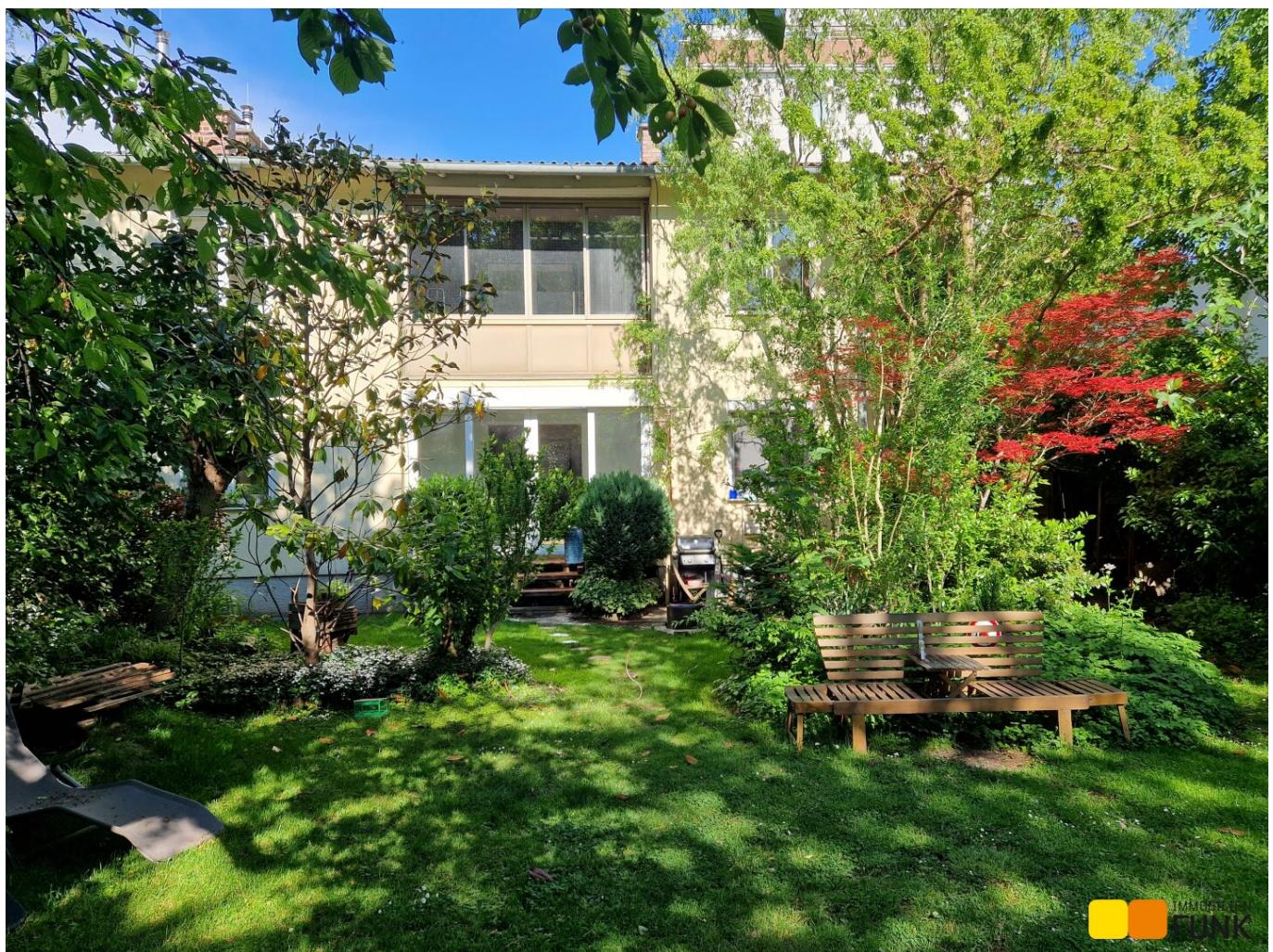
Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5  
1090 Wien

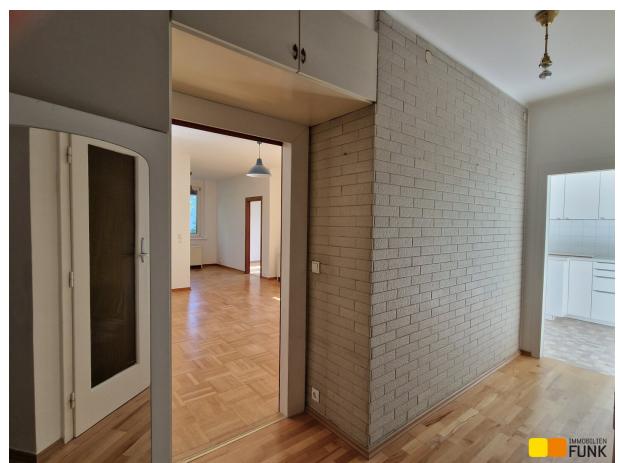


IMMOBILIEN  
FUNK











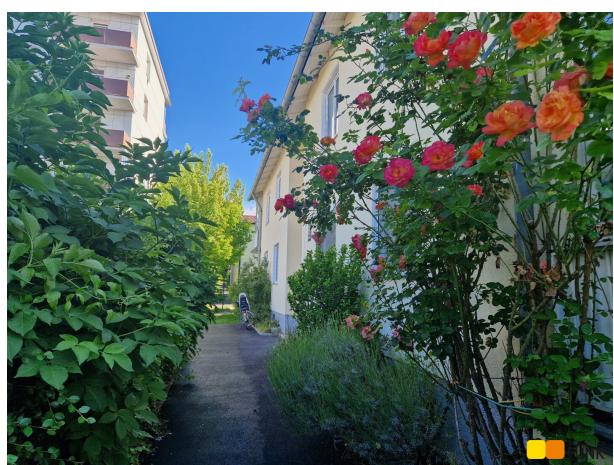
IMMOBILIEN  
**FUNK**



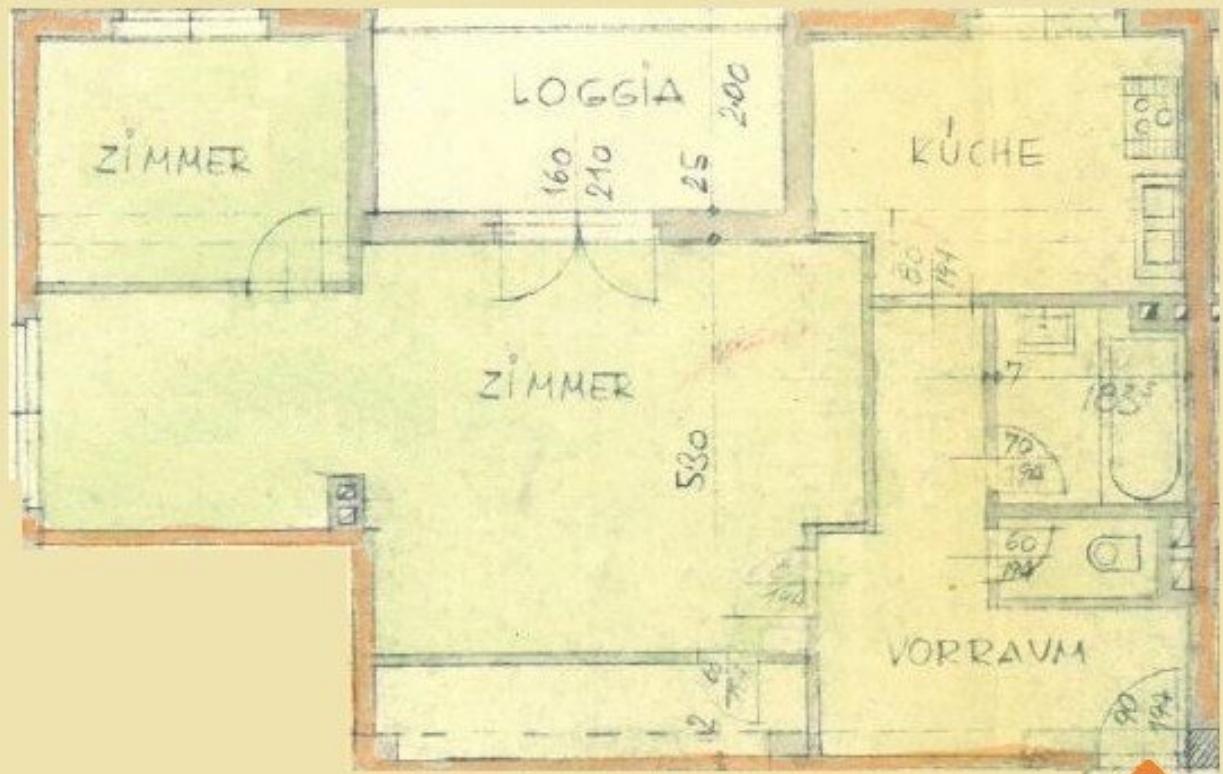
IMMOBILIEN  
**FUNK**

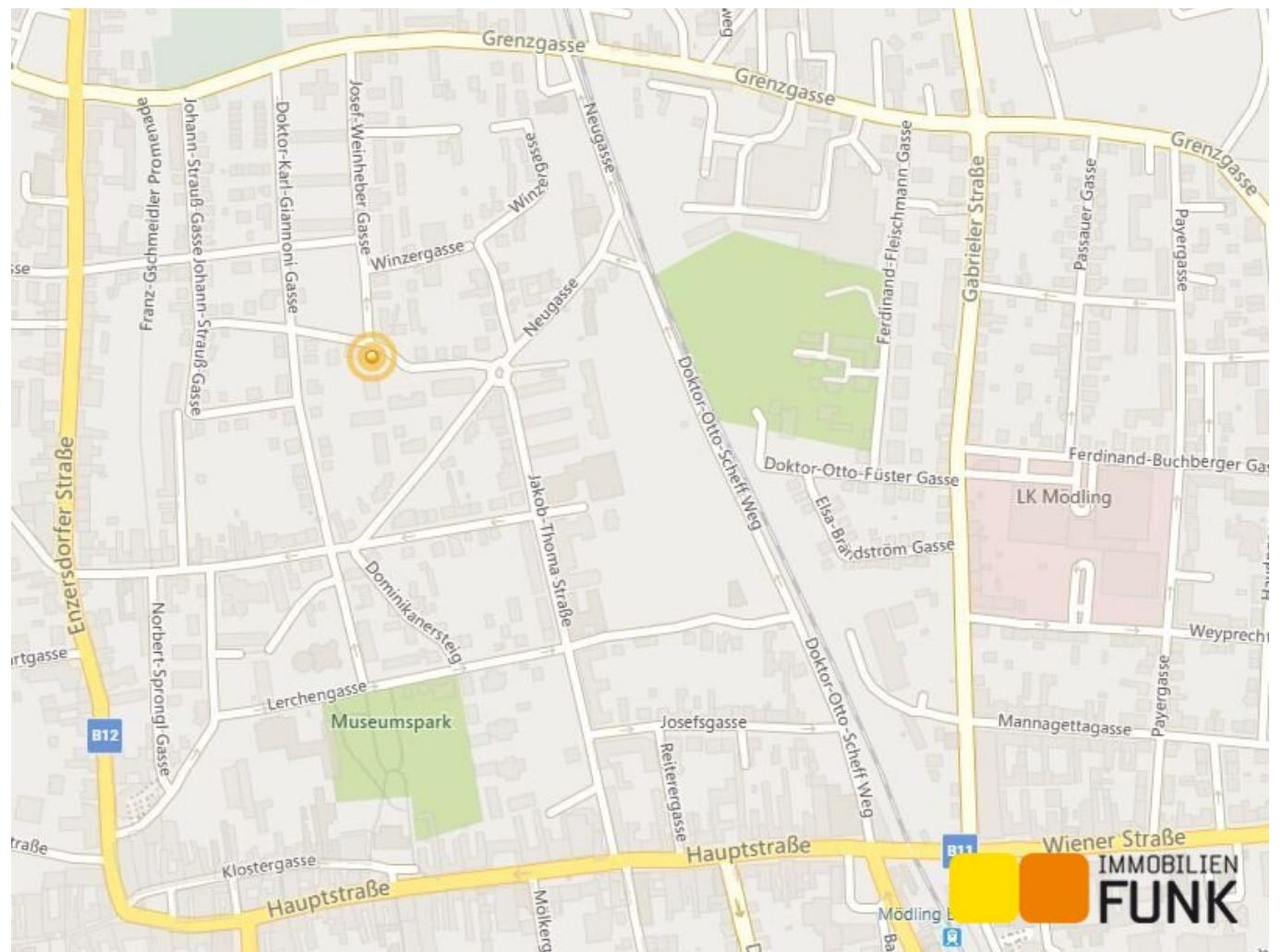


IMMOBILIEN  
**FUNK**





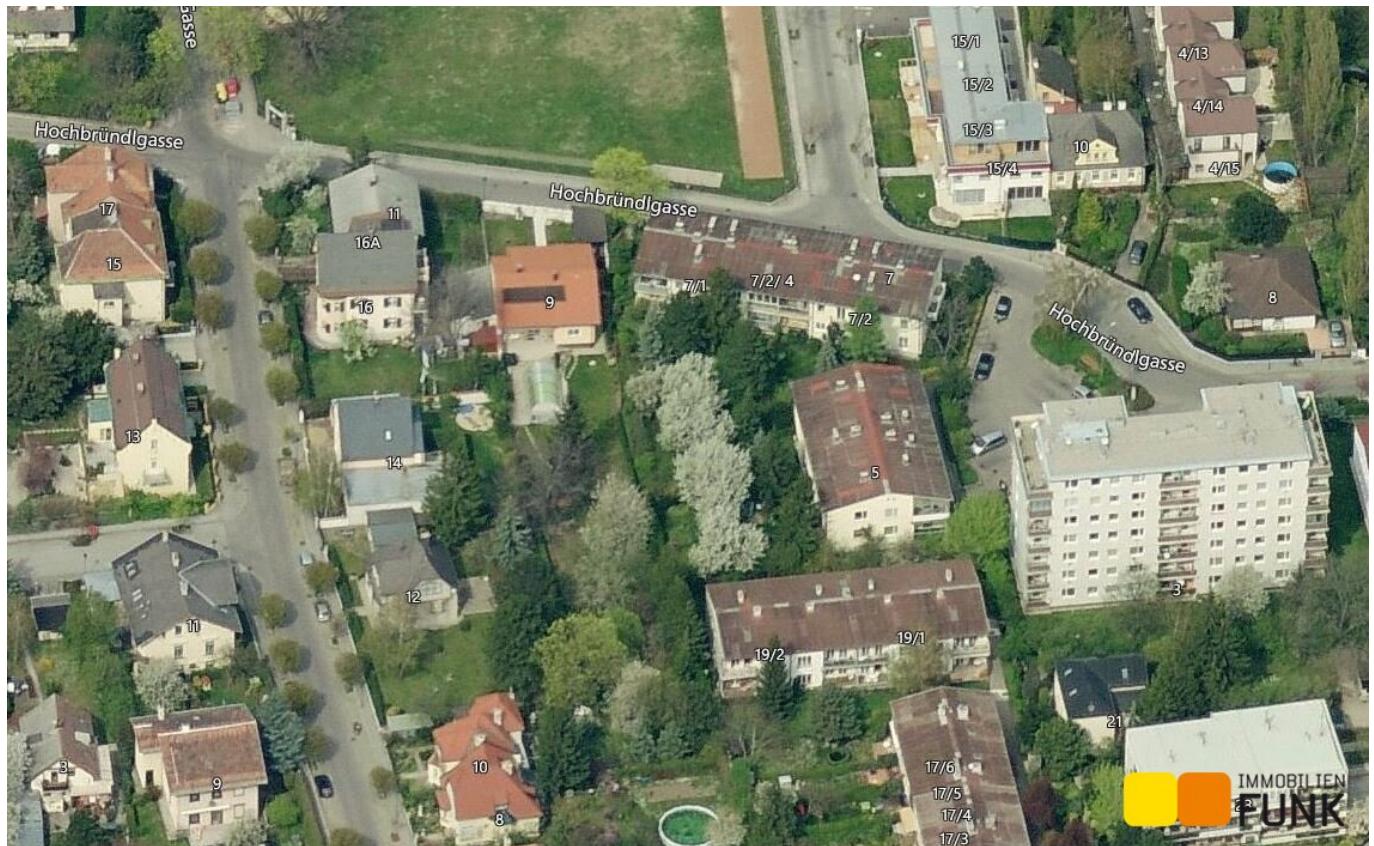


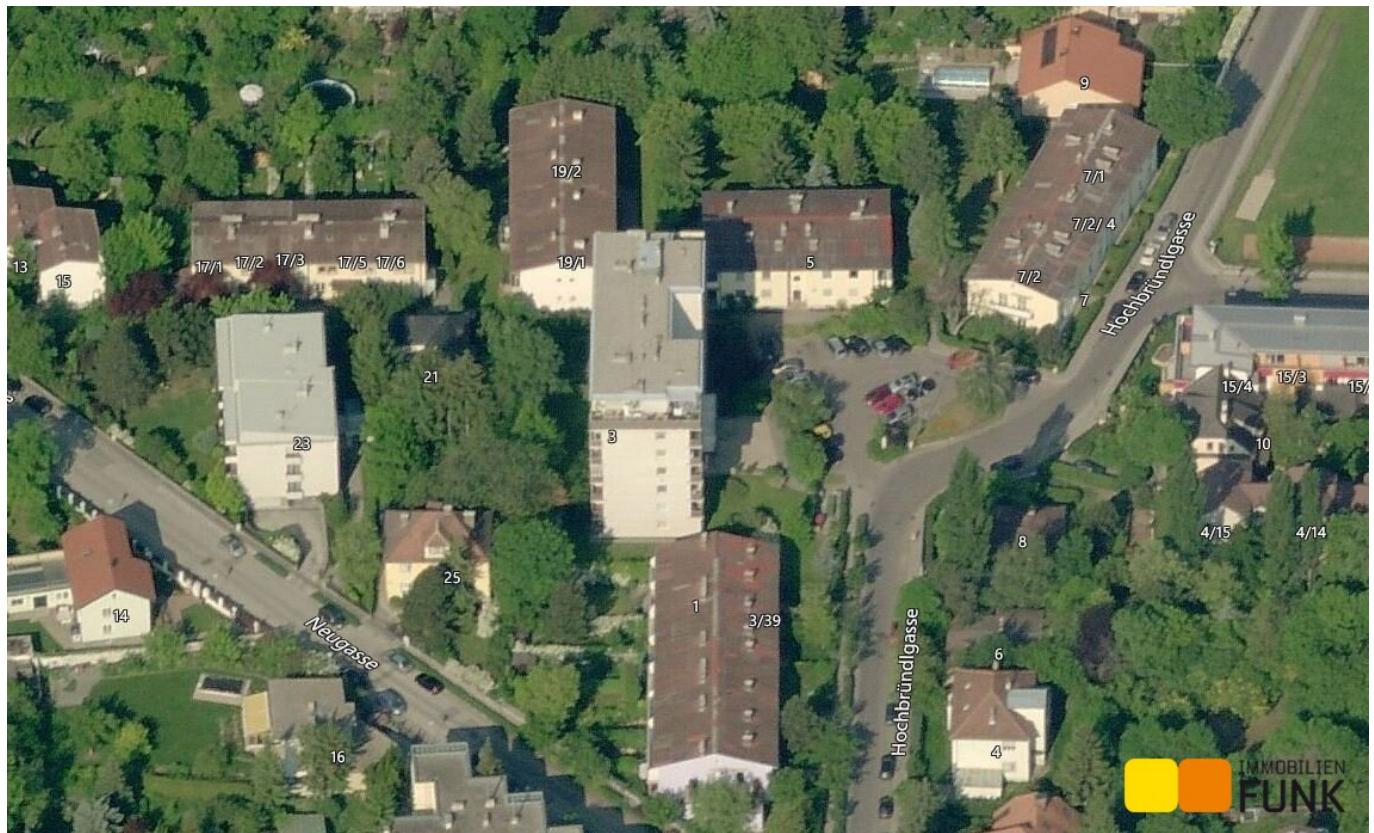




Schule für  
Wirtschaft  
& Technik

IMMOBILIEN  
**FUNK**





# Objektbeschreibung

## Lage und Umfeld

Zum Verkauf gelangt eine helle Zweizimmerwohnung in begehrter Wohnlage in einem grünen und ruhigen Teil von Mödling. Wenige Minuten entfernt gelangen Sie zu den Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs an der Hauptstraße. Der Spaziergang zum Hauptplatz dauert etwa 10 Minuten (800 m). Den ca. 1 km entfernten Bahnhof Mödling erreichen Sie bequem in ca. 15 Gehminuten. Vom Bahnhof Mödling gelangen Sie mit dem Zug in etwa 30 Minuten zur Station Wien Mitte-Landstraße.

## Objekt und Ausstattung

Im 2. Stock (ohne Lift) eines gepflegten Wohnhauses, Baujahr 1956, bietet Ihnen diese ruhige und großzügige Wohnung ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie betreten die Wohnung über einen Vorraum, der Ihnen ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Linker Hand des Vorraums gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohnbereich. Von hier erreichen Sie sowohl das Schlafzimmer, als auch die Loggia. Vom Vorraum rechts befindet sich auch das separate WC und das Bad. Geradeaus erreichen Sie die Küche mit Einbauküche und Elektrogeräten. Der Wohnraum öffnet sich zur westseitigen Loggia, von der Sie eine wunderbare Aussicht ins Grüne und den allgemeinen Garten des Hauses genießen. Das Schlafzimmer ist ebenfalls in den ruhigen Gemeinschaftsgarten ausgerichtet. Im Wohnzimmer, dem Schlafzimmer und im Vorraum ist Parkettboden verlegt. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und Handtuchtrockner ausgestattet. Die Wohnung befindet sich in gutem Zustand. Geheizt wird mittels Nachspeicherheizung. Das Highlight der Wohnung ist die Nutzungsmöglichkeit des großen Gemeinschaftsgartens.

**HINWEIS:** die Fotos der Möblierung des Wohnzimmers sind KI- unterstützt erstellt und verstehen sich als Einrichtungsvorschläge, die nicht Kaufgegenstand sind. Machen Sie sich doch selbst ein Bild- gerne führe ich Sie durch diese Wohnung.

## Resümee

Diese Wohnung besticht durch den hellen Wohnbereich mit Loggia, die Grünruhelage und den großen Garten.

**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://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Informationen und Besichtigungen**

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.  
Immobilien Funk. *success in real estate*

## **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 <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap