Großzügige Erdgeschosswohnung in Mödling – Perfekt für Wohnen, Büro oder Ordination | Z?LLMANN IMMOBILIEN

Objektnummer: 22476

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2017
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	166,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	57,76 m²
Keller:	4,78 m²
Heizwärmebedarf:	C 77,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	650.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

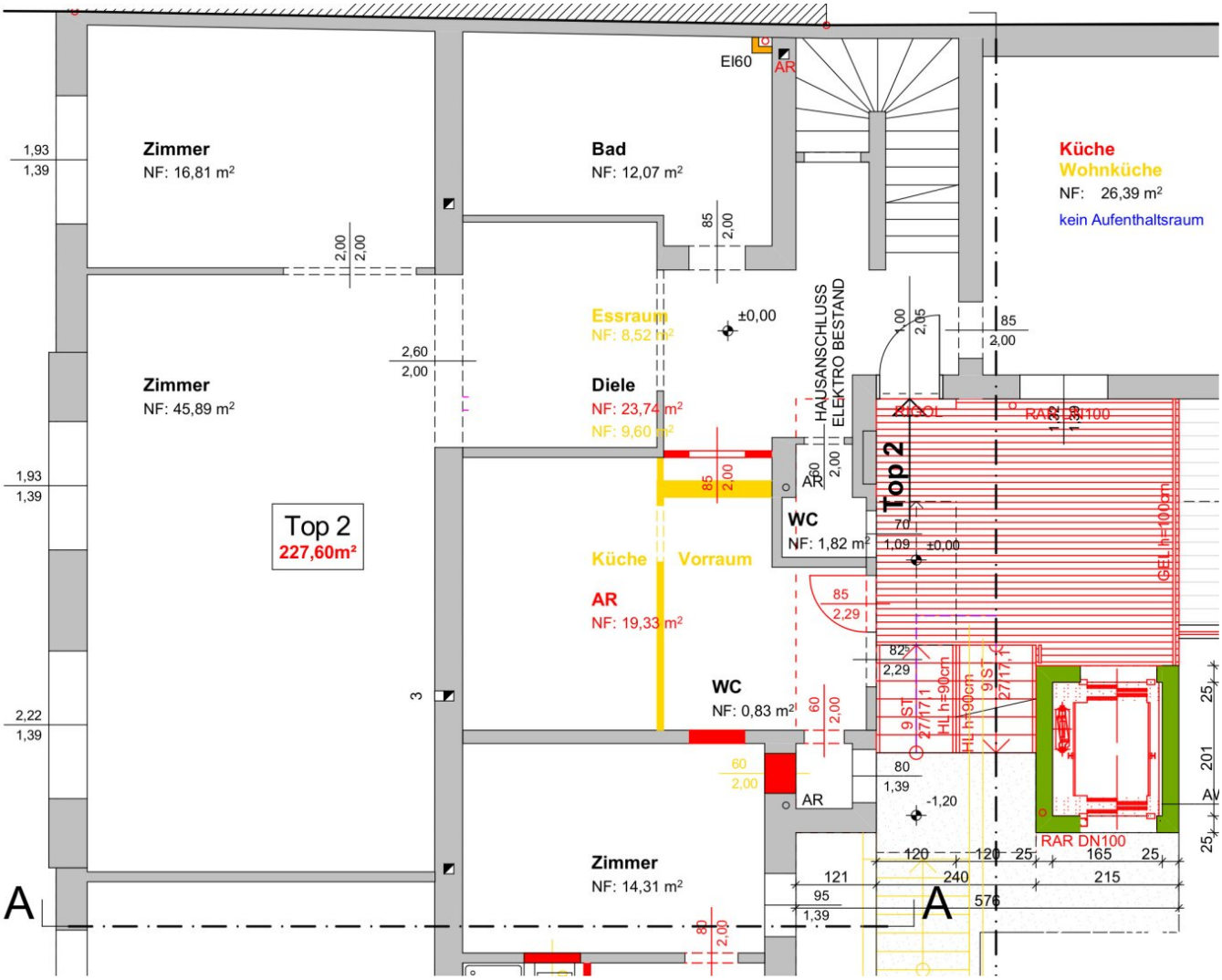
Ihr Ansprechpartner

Christian Zellmann

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

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN


Zimmer
NF: 16,81 m²
Bad
NF: 12,07 m²
Küche
Wohnküche
NF: 26,39 m²
kein Aufenthaltsraum
Zimmer
NF: 45,89 m²
Essraum
NF: 8,52 m²
Diele
NF: 23,74 m²
NF: 9,60 m²
HAUSANSCHLUSS
ELEKTRO BESTAND
Top 2
227,60m²
Top 2
WC
NF: 1,82 m²
Küche
Vorraum
AR
NF: 19,33 m²
WC
NF: 0,83 m²
Zimmer
NF: 14,31 m²
EI60
AR
RAR DN100
GEL h=100cm
HL h=90cm
RAR DN100
A
A

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen Mödlings, eingebettet in eine ruhige, aber zentrale Wohngegend, wartet diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung mit knapp 170 m² auf Sie. Die renovierungsbedürftige Immobilie bietet nicht nur viel Raum für Ihre persönlichen Wohnträume, sondern auch hervorragende Möglichkeiten zur Nutzung als Büro oder Ordination. Mit ihrer großzügigen Raumaufteilung und vielseitigen Nutzbarkeit ist sie eine perfekte Wahl für Familien, Unternehmer oder Selbstständige.

Raumaufteilung und Potenzial:

- **Einladender Eingangsbereich:** Der weitläufige Vorraum heißt Sie und Ihre Gäste willkommen und bietet reichlich Platz für eine großzügige Garderobe oder einen repräsentativen Empfangsbereich.

- **Mehrere Zimmer:** Die großzügige Aufteilung der Räume lässt sich flexibel an Ihre Bedürfnisse anpassen. Ob als Schlafzimmer, Wohnzimmer oder Büroräume – hier können Sie Ihre Ideen frei verwirklichen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.

- **Separate Küche:** Eine geräumige Küche, die sich optimal für die Gestaltung nach Ihren Wünschen eignet – ob als moderne Wohnküche oder praktische Teeküche in einem Büro oder einer Praxis.

- **Badezimmer:** Das großzügige Badezimmer bietet vielfältige Möglichkeiten zur Neugestaltung – eine perfekte Grundlage für ein komfortables Familienbad oder hochwertige Sanitäranlagen in einer Praxis.

- **Zusätzliche Räume:** Abstellräume und ein Kellerabteil bieten ausreichend Stauraum, ideal für Archivmaterial oder Haushaltsgegenstände. Die flexiblen Grundrisse lassen sich auch optimal für verschiedene Arbeits- und Lagerräume nutzen.

Ideale Nutzungsmöglichkeiten:

Dank ihrer Lage und Größe eignet sich diese Immobilie nicht nur als großflächiges Wohnobjekt, sondern bietet auch ideale Voraussetzungen für ein Büro oder eine Ordination. Die ruhige Umgebung, gepaart mit der Nähe zu Mödlings Infrastruktur, macht sie zu einem

hervorragenden Standort für berufliche Zwecke. Praxen, Beratungsbüros oder Kanzleien können hier in großzügigem Raumklima empfangen und arbeiten.

Perfekte Lage in Mödling:

Die zentrale Lage in Mödling ermöglicht Ihnen schnellen Zugang zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens – sei es für private oder berufliche Zwecke. Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie die charmante Altstadt von Mödling. Der nahegelegene Bahnhof und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit Wiens und der umliegenden Städte.

Ihr nächstes Projekt – Wohnen, Arbeiten oder beides?

Ob als großzügige Familienwohnung, moderne Ordination oder funktionales Büro: Diese Immobilie bietet Ihnen die Flexibilität, Ihre individuellen Vorstellungen zu verwirklichen. Nutzen Sie die einmalige Chance, ein Objekt mit so viel Potenzial nach Ihren Wünschen zu gestalten und erschaffen Sie sich ein neues Zuhause oder einen repräsentativen Arbeitsort im Herzen von Mödling.

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 BGBI. 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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.000m

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

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap