

EINZIGARTIG - Traumhaftes Einfamilienhaus in Mödling



Objektnummer: 310830

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Ludwig-Rieger-Straße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Nutzfläche:	183,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	65,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 149,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Reiter

Friends Immobilien GmbH











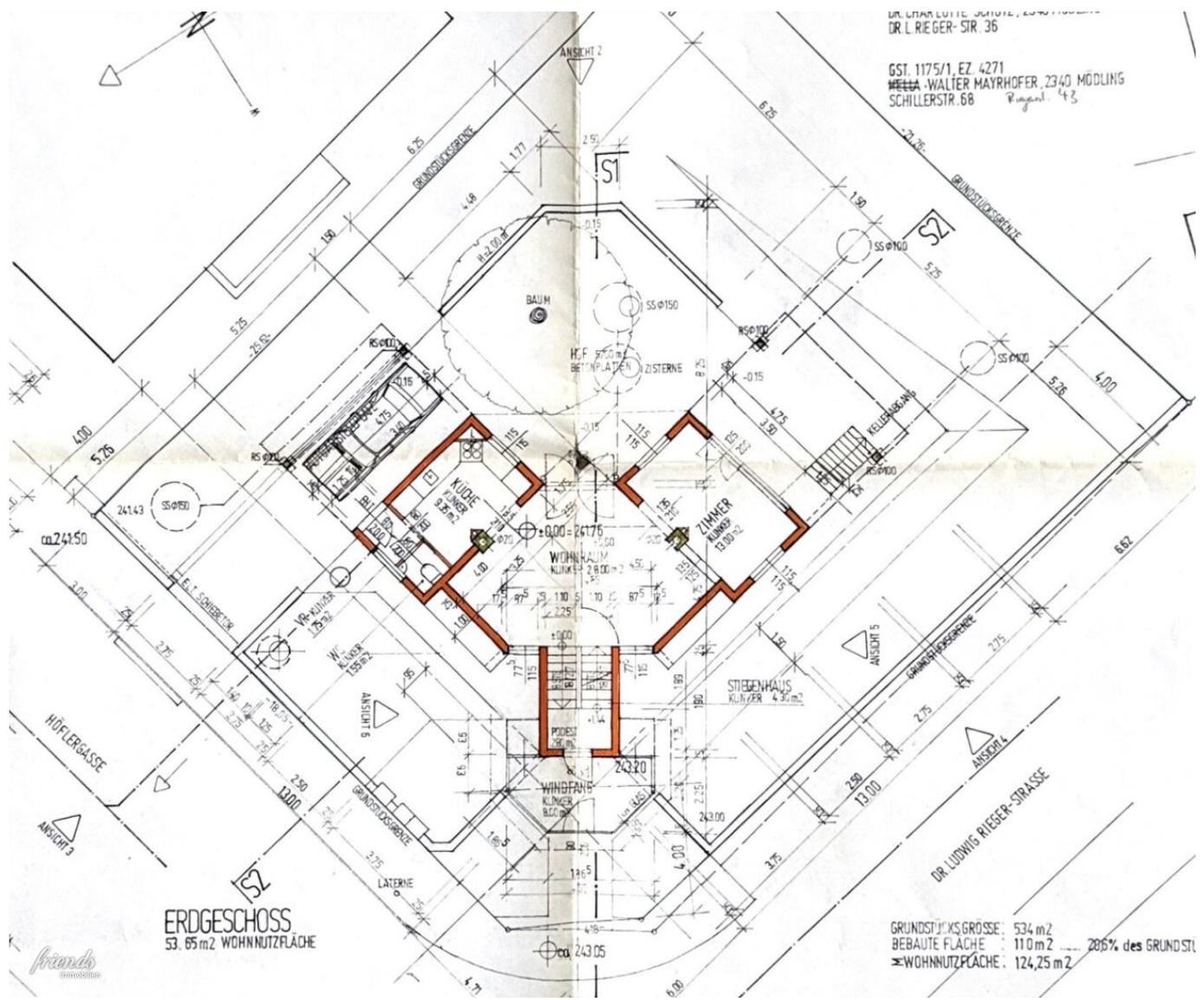






DR. CHARLOTTE SCHÖTTL, ARCHITECT
DR. L. RIEGER-STR. 36

GST. 1175/1, EZ. 4271
WALTER MAYRHOFER, 2340 MÖDLING
SCHILLERSTR. 68 Regenl. 48



ERDGESCHOSS
53,65 m² WOHNNUTZFLÄCHE

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: 534 m²
BEBAUTE FLÄCHE: 110 m² 20% des GRUNDSTÜCKS
WOHNNUTZFLÄCHE: 124,25 m²



Objektbeschreibung

Ihr neues Traumhaus in Mödling wartet auf Sie!

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – einem stilvollen und liebevoll gepflegten Einfamilienhaus im begehrten Mödling, Niederösterreich. Zum Kaufpreis von € **1.150.000,-** erwartet Sie hier eine Immobilie, die modernes Wohnen, naturnahe Lage und erstklassige Lebensqualität vereint.

Auf rund **120 m² Wohnfläche**, verteilt auf zwei Etagen, bietet dieses Haus **sechs helle, großzügige Zimmer** – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige, die das Besondere suchen. Die **durchdachte Raumaufteilung** sorgt für komfortables Wohnen mit ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied.

Highlights auf einen Blick:

- **6 Zimmer** auf zwei Ebenen
- **2 Badezimmer** und **2 separate WCs**
- **Großzügige Terrasse (57 m²)** & gemütliche Loggia
- **Vollkeller mit 65 m²** – ideal als Hobbyraum oder Stauraum
- **Schwimmteich im Garten** – Urlaubsfeeling im eigenen Zuhause
- **Ziegel-Massivbauweise** für gesundes Raumklima
- **Gas-Zentralheizung**, Fliesen- und Parkettböden

Raumaufteilung im Detail:

Erdgeschoss:

Windfang 8 m², Küche 9,35 m², Wohnzimmer 28 m², Zimmer 13 m², Terrasse 57 m²

Obergeschoss:

Zimmer 1 13,34 m², Zimmer 2 13,34 m², Schlafzimmer 12 m², Badezimmer 6 m², WC 1,5 m², Flur 3,2 m², Vorraum 17,6 m²

Keller:

Vollkeller mit 65 m² – vielseitig nutzbar

Lage

Mödling zählt zu den beliebtesten Wohngegenden in Niederösterreich. Die perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und Naturidylle macht die Stadt zum idealen Wohnort für alle Lebensphasen.

Alles für den Alltag ist nur wenige Minuten entfernt:

Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte – alles in direkter Umgebung. Die exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sorgt zudem für maximale Flexibilität im Alltag.

Ein Zuhause zum Verlieben

Ob entspannte Stunden am Schwimmteich, gesellige Abende auf der Terrasse oder ruhige Momente mit Blick ins Grüne – dieses Haus bietet Ihnen den idealen Ort, um sich rundum wohlfühlen und Erinnerungen fürs Leben zu schaffen.

Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich persönlich von diesem traumhaften Zuhause in Mödling begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter [+4369917260427](tel:+4369917260427) oder alexander.schulze@investnest.at.“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <750m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <6.250m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.750m
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap