

Wohnen mit Weitblick – 3 Zimmerwohnung mit Eigengarten in Mödling



Objektnummer: 310864

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hyrtlstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,42 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	85,00 m²
Keller:	5,96 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,85 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	256,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



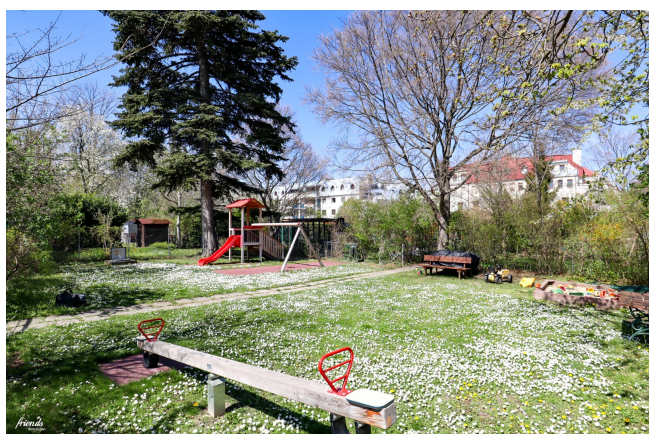
Florian Stift

Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2

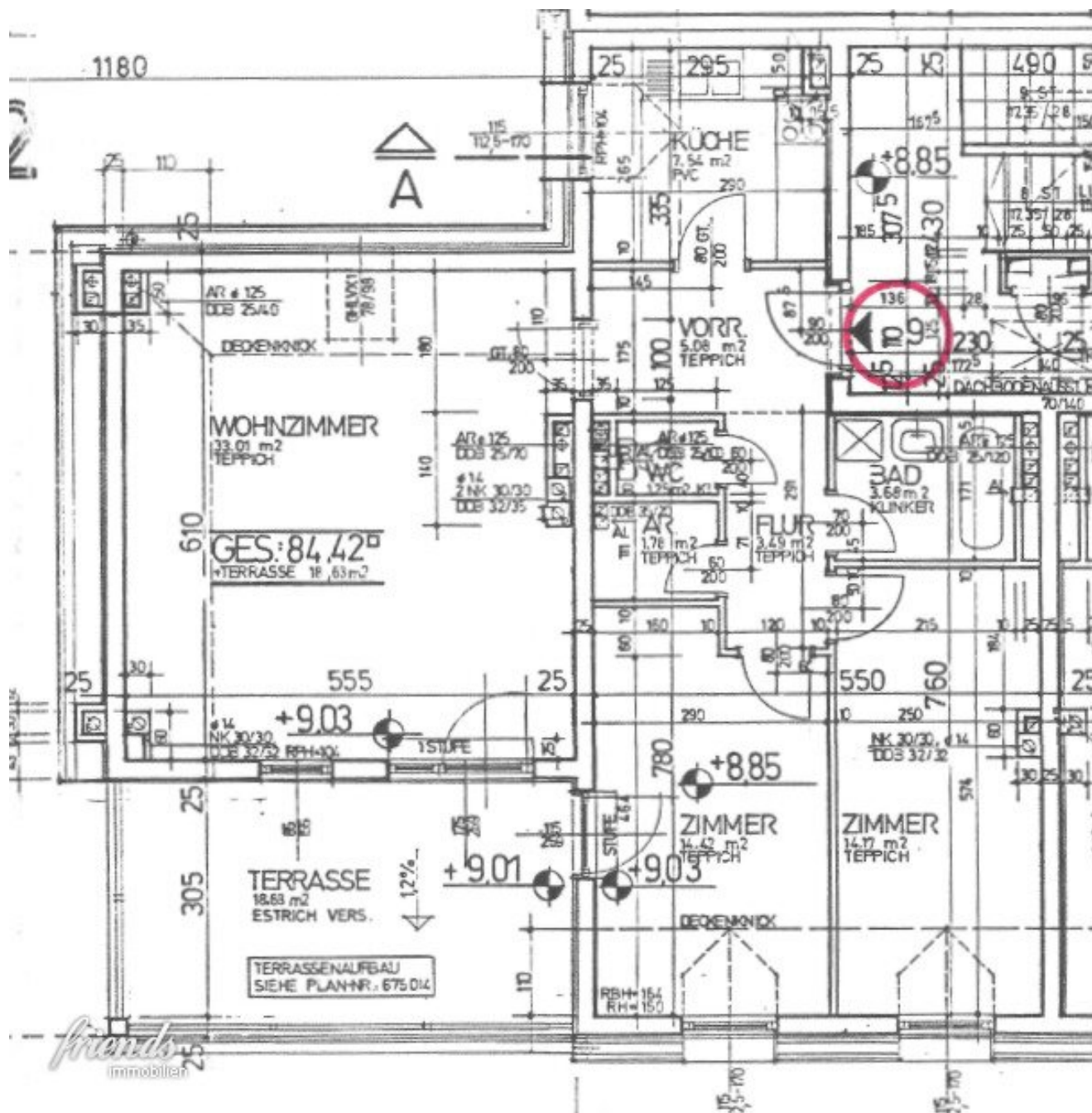












Objektbeschreibung

Sonnenlicht, traumhafter Blick ins Grüne und ein Rückzugsort mit Charakter – 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Garten, Tiefgaragenplatz und Lebensgefühl in Mödling

Diese stilvolle **3-Zimmer-Wohnung** in **Mödling** bietet ein Wohnambiente, das durch Raum, Licht und eine traumhafte Aussicht besticht. Die großzügige **Terrasse mit Südwestausrichtung** sowie der **separate Eigengarten** machen dieses Zuhause zu einem echten Rückzugsort.

Ihre Highlights im Überblick:

- **3-Zimmer-Wohnung mit idealem Grundriss**
- **ca.33 m² lichtdurchfluteter Wohnbereich mit großen Fensterfronten**
- **ca.18 m² sonnige Terrasse mit Grün-/Weitblick und Markise**
- **Separater Garten(ca.85m²) im hinteren Teil der Anlage – ideal zum entspannen**
- **Vollausgestattete Küche, modernes Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss**
- **Garagenstellplatz im Preis enthalten**
- **Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum**

Wohnen mit Charakter und Weitblick:

Über das **gepflegte Stiegenhaus** (kein Lift) erreicht man diese Wohnung im **Dachgeschoss**. Bereits beim betreten der Wohnung fühlt man sich wohl. Der zentral gelegene **Vorraum** führt Sie in alle Räume der Wohnung. Das Herzstück ist der **weitläufige Wohnraum**, der mit knapp **33 m²** viel Platz für Wohnen, Essen und Entspannen bietet. **Große Fensterflächen** sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und eröffnen einen **traumhaften Blick** in die grüne Umgebung.

Die **Terrasse** ist direkt vom Wohnzimmer sowie einem weiteren Zimmer aus begehbar – perfekt, um an warmen Tagen das Leben ins Freie zu verlagern. **Zwei Schlafzimmer** bieten Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Homeoffice, Kinderzimmer oder Gästezimmer. In der funktionalen, **vollausgestatteten Küche** sorgt ein Fenster zum Innenhof für natürliches Licht und eine angenehme Atmosphäre. Das **moderne Badezimmer** ist mit

Badewanne und **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet. Ein **separates WC** sowie ein **praktischer Abstellraum** ergänzen das Raumangebot ideal. Seit 2024 befindet sich In jedem Zimmer ein Fenster mit einem **herausnehmbaren Fliegengitter-Rahmen** – ideal, um an warmen Tagen ungestört zu lüften.

Der Garten – Ihre persönliche Freiluft-Oase:

Der ruhig gelegene **Garten** befindet sich im hinteren Teil der Anlage. Egal ob zum **Grillen** mit Freunden, als **stiller Rückzugsort** für kreative Gedanken oder als Platz für **entspannte Lesestunden** unter den **Obstbäumen** – hier findet man Inspiration und Entspannung zugleich. Ein **Marillenbaum** und ein **Apfelbaum** – sorgen für natürlichen Schatten und ein stimmungsvolles Gartenbild. Abgerundet wird dieses Naturidyll durch einen **gepflegten Gemeinschaftsgarten** und den direkten Zugang zum idyllischen **Geh- und Radweg** entlang des **Mödlingbach**.

Lage & Infrastruktur – Lebensqualität in bester Umgebung:

Ruhig, grün und zugleich hervorragend angebunden. Nur wenige Minuten entfernt liegt der **Bahnhof Mödling** mit direkten Schnellbahnverbindungen nach Wien – ideal für Pendler und Stadtliebhaber. Auch die **Autobahn A2** sowie der **Knoten Vösendorf** und die **SCS** sind rasch erreichbar, was für eine optimale Verkehrsanbindung sorgt.

Für den **täglichen Bedarf** stehen zahlreiche Nahversorger in der Umgebung zur Verfügung – **Supermärkte, Apotheken, Bäckereien** und vieles mehr. **Schulen, Kindergärten** und **medizinische Versorgung** (LKH Mödling) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die beliebte **Mödlinger Fußgängerzone** mit ihren historischen Gassen, charmanten Boutiquen, Cafés und Restaurants ist bequem erreichbar und lädt zum Bummeln, Verweilen und Genießen ein. Für Naturliebhaber liegt das Naherholungsgebiet **Anninger** fast vor der Haustür – ein Paradies für Wanderer, Läufer und Radfahrer mit traumhaften Ausblicken über das Wiener Becken.

Das Wohnhaus wurde in den Jahren 2017/2018 einer umfassenden **thermischen Sanierung** unterzogen. Im Zusammenhang damit besteht noch ein laufendes Darlehen, das mit monatlich **€ 129,61** zu bedienen ist.

Fazit:

Diese Wohnung ist ein Ort zum Leben, zum Denken, zum Durchatmen. Sie vereint Großzügigkeit mit Behaglichkeit und Naturverbundenheit. Ob für Paare, kreative Köpfe, Familien oder Individualisten – hier finden Sie Ihr persönliches Stück Lebensqualität.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin. Denn dieser Ausblick muss erlebt werden!

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 <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

Universität <9.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap