

Idyllisches Reihenhaus mit großem Garten in absoluter Ruhelage!



Objektnummer: 6461

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	An der Goldenen Stiege
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	243,00 m²
Keller:	32,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 124,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	798.000,00 €
Betriebskosten:	227,92 €
USt.:	22,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

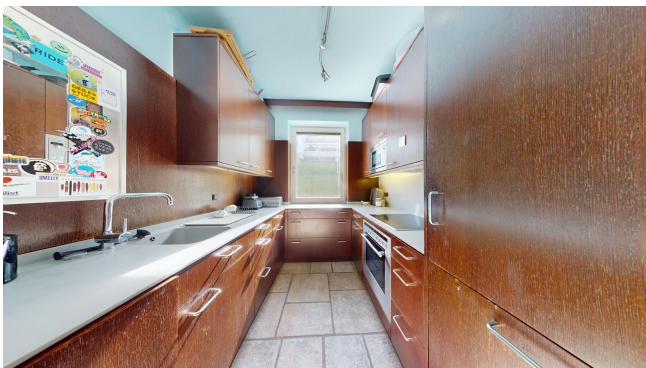
Ihr Ansprechpartner



Michael Altmann



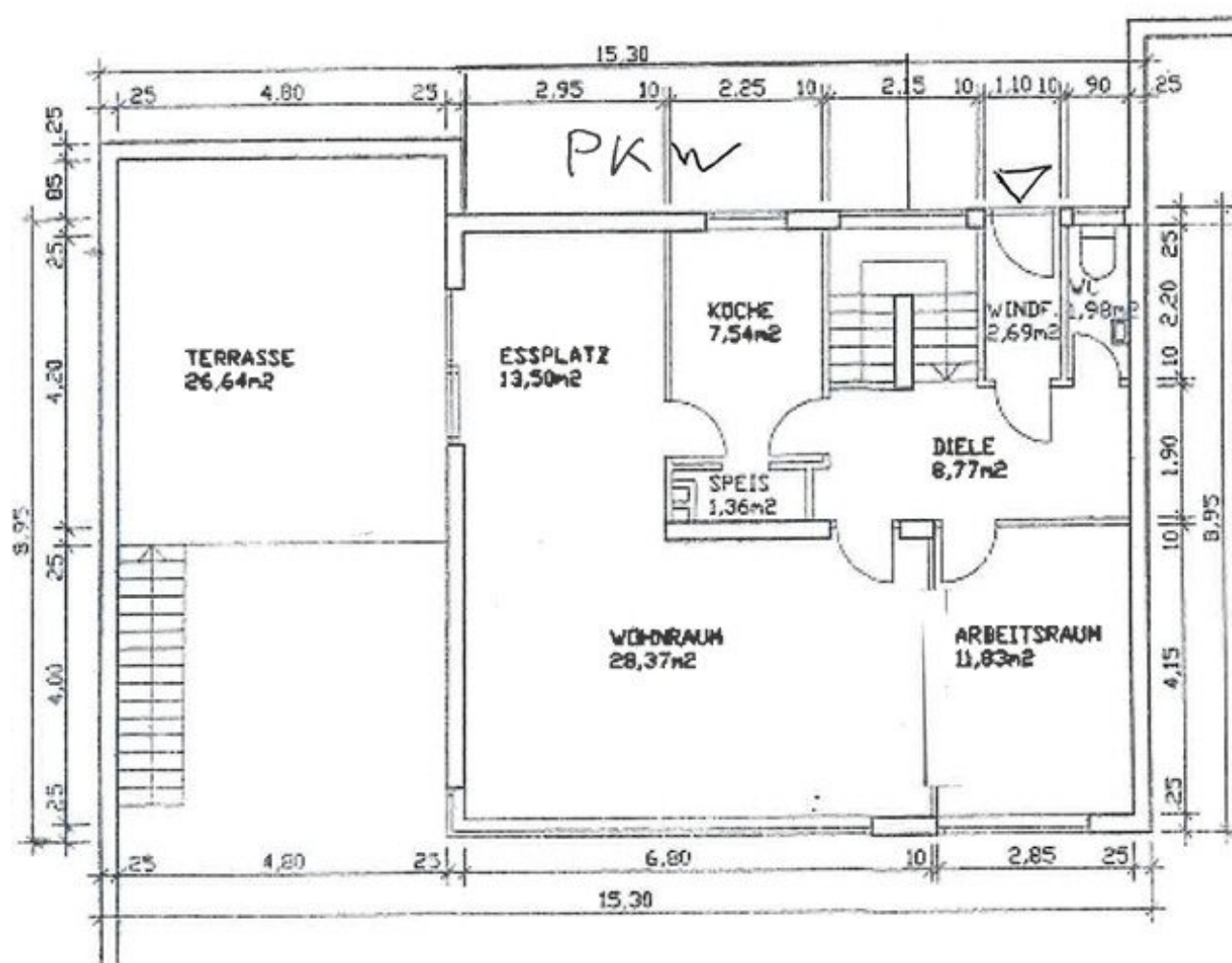


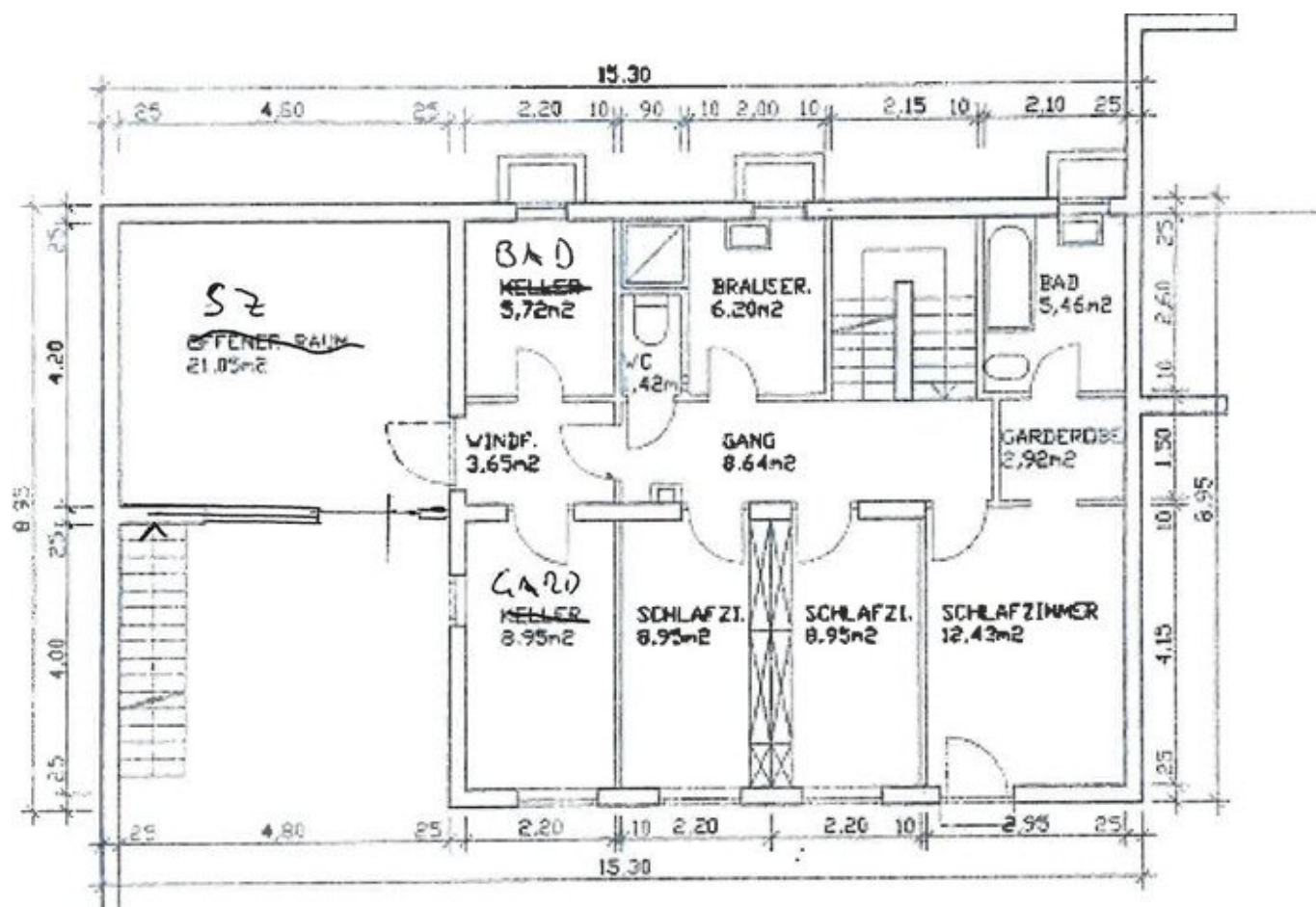


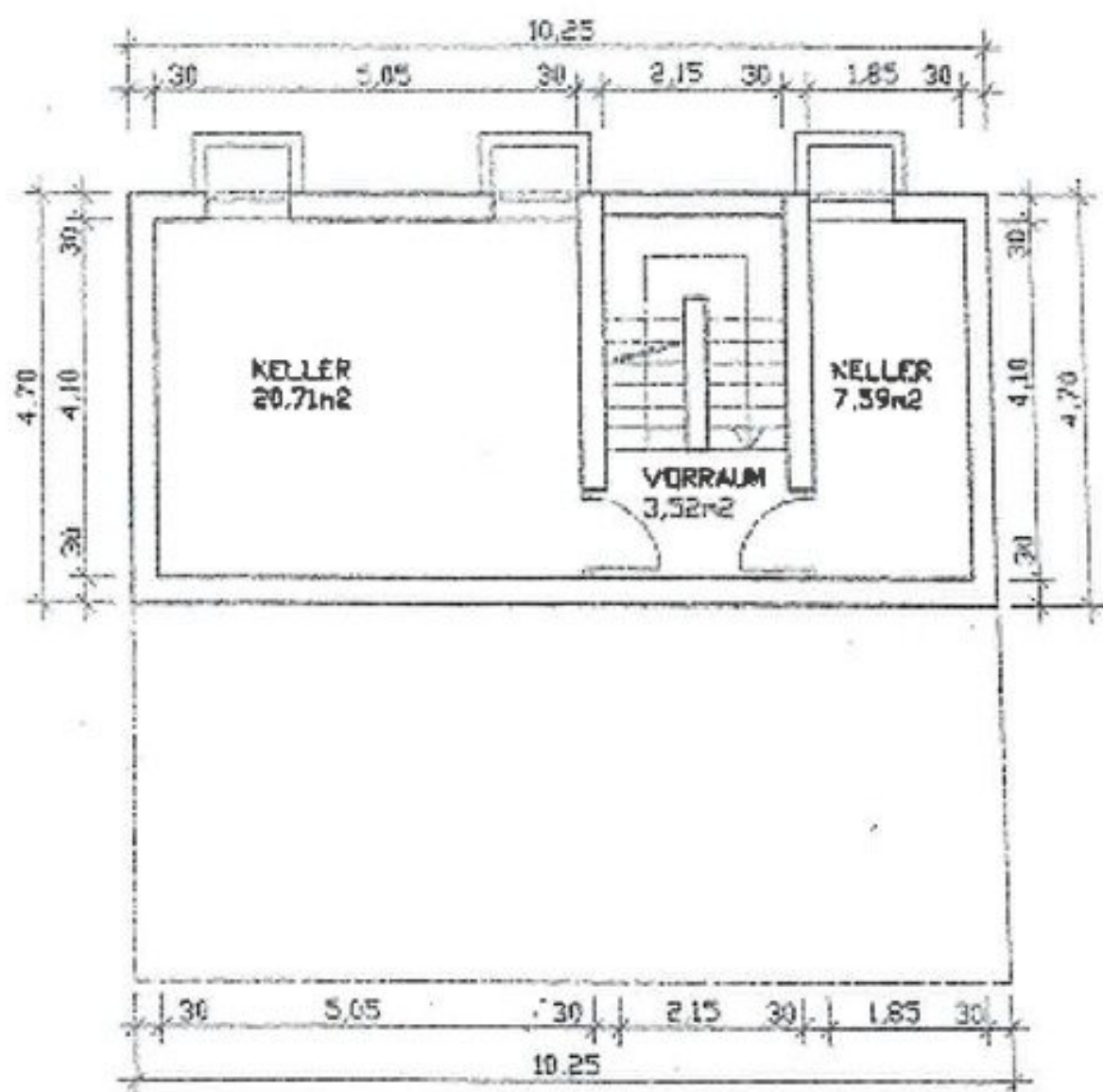












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **Reihenhaus in absoluter Ruhelage** mit ca. **170m² Wohnfläche** und **großem begrüntem Garten**. Das 1978 errichtete Haus befindet sich in gepflegtem Zustand.

LAGE:

Die Liegenschaft befindet sich in einer **der begehrtesten Wohnlagen Niederösterreichs** – am südlichen Rand des Wienerwaldes und nur 10 Gehminuten von der historischen Altstadt von Mödling entfernt. Diese Lage kombiniert **naturnahe Erholung** mit **urbaner Infrastruktur** und bietet daher eine **hohe Lebensqualität**.

OBJEKTBESCHREIBUNG:

Dieses großzügige Reihenhaus erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet:

- **7 Zimmer**, die flexibel als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden können
- **3 moderne Bäder**, ausgestattet mit hochwertigen Sanitäranlagen
- Eine **27 m² große Südwest-Terrasse**, die viel Sonnenlicht einfängt und zum Entspannen einlädt
- Einen **217 m² großen, begrünten Garten**, ideal für Familien, Hobbygärtner oder gesellige Zusammenkünfte
- Ein **Wohnzimmer mit Panoramafenstern**, das einen beeindruckenden **Fernblick über Wien** bietet

Nähere Details sowie die virtuelle 3D Tour erhalten Sie gerne auf Anfrage in Ihrem persönlichen Exposé.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Michael Altmann, Mobil: +4369914141818, Mail: m.altmann@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <1.250m

Straßenbahn <4.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap