

**153m² Altbaujuwel mit 29m² Terrasse für Menschen mit
Sinn für das Besondere**



Objektnummer: 1538/154

Eine Immobilie von GOHN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Babenbergergasse 24
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	153,00 m²
Gesamtfläche:	182,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	480,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

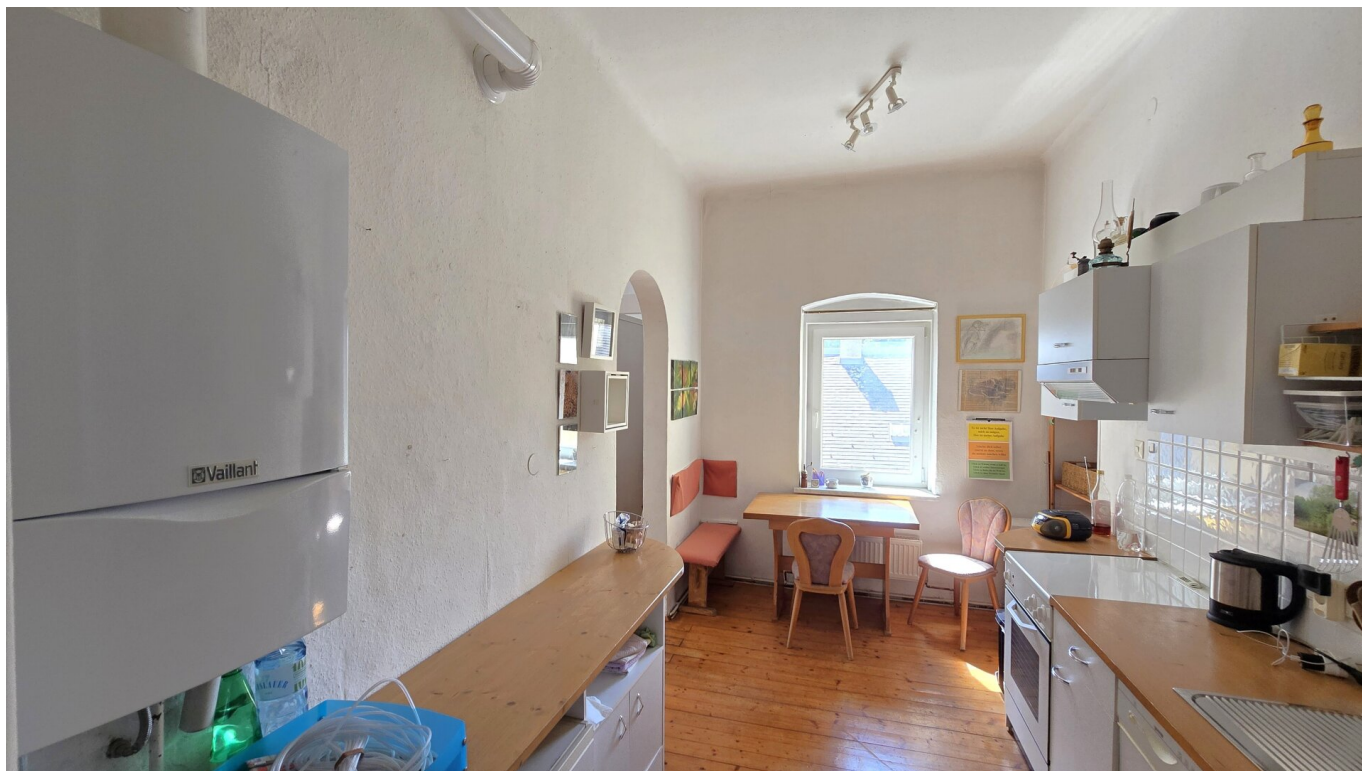


Ing. Matthias Gohn

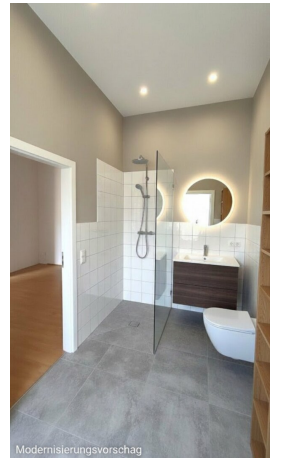
GOHN Immobilien GmbH
In den Krautgärten 52a
2362 Biedermannsdorf

T +43 660 576 12 29



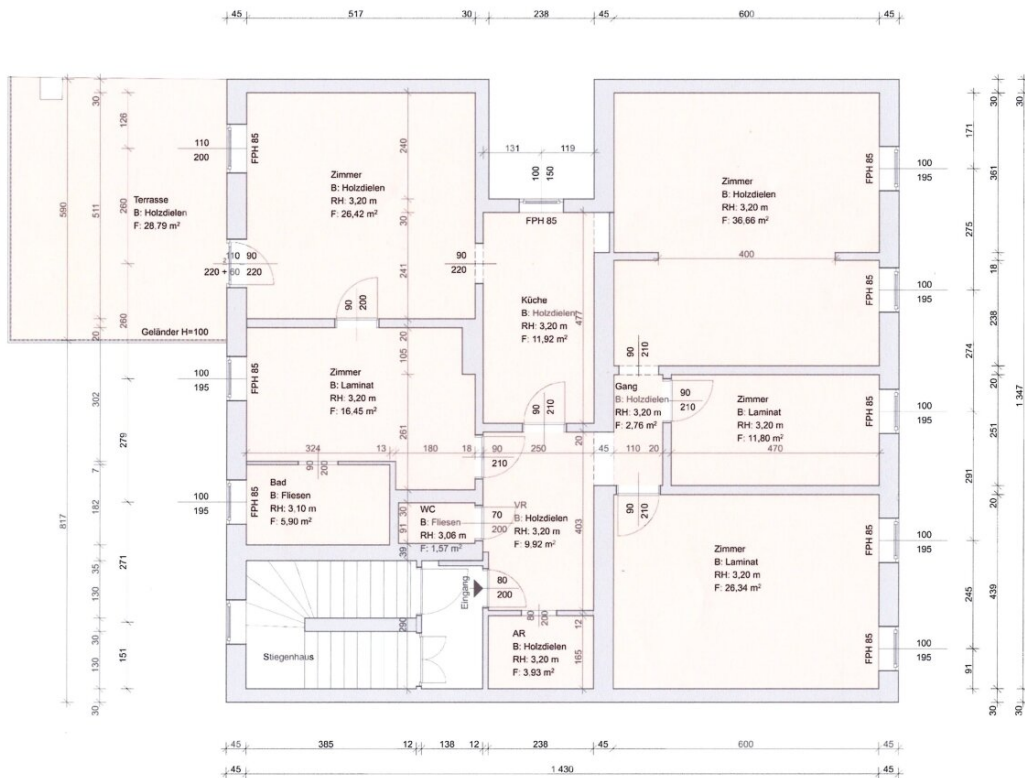












Babenberggasse

Raumbuch		
Raumkategorie	Raumnamen	Nutzb. Grundfläche
Wohnen und Aufenthalt		
Alt	3.92	Holzdielen
Bad	5.90	Fliesen
Gang	2.76	Holzdielen
Küche	11.92	Holzdielen
Terrasse	26.79	Holzdielen
VR	9.92	Holzdielen
WC	1.57	Fliesen
Zimmer	11.80	Laminat
Zimmer	16.45	Laminat
Zimmer	26.34	Laminat
Zimmer	26.42	Holzdielen
Zimmer	36.66	Holzdielen
		132.45 m²

BESTANDSPLAN

2340 Möding Babenberggasse 24	
Grundriss 1 OG	26.03.2026
MS: 1:50	A2

Objektbeschreibung

Mit insgesamt fünf Zimmern auf mehr als 150m² Wohnfläche eröffnet sich Ihnen ein **vielseitiges Wohnkonzept**, das sich ideal an Ihre individuellen **Bedürfnisse** anpassen lässt. Ob großzügiger Wohnbereich, stilvolles Homeoffice, gemütliches Kinderzimmer oder ruhiger Schlafbereich – hier findet jedes Familienmitglied seinen persönlichen Rückzugsort.

Dank der **flexiblen Raumaufteilung** eignen sich einzelne Zimmer zudem hervorragend für kreative Nutzungen oder geschäftliche Zwecke, etwa als Atelier, Praxisraum, Büro oder Studio.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, rund **29m² große Terrasse** im ruhigen Innenhof. Sie bietet den perfekten Rahmen für entspannte Stunden im Freien, gesellige Abende oder **kreative Gestaltungsideen** ganz nach Ihrem Geschmack.

Highlights auf einen Blick:

- Komplette 1. Etage
- ca. **153m² Wohnfläche**
- ca. **29m² Terrasse**
- Kunststofffenster mit **2-fach-Verglasung**
- Räume und Zugänge flexibel veränderbar
- Raumhöhen von bis zu **3,20 m** für ein besonders Wohngefühl

Monatliche Kosten:

- Betriebskosten: ca. **305 €**
- Rücklage: ca. **175 €**

Jederzeit per virtuellem 360° Rundgang besichtigen: <https://floorfy.com/tour/2628697>

JETZT NOCH SCHNELL BUNDESFÖRDERUNG BIS 30.06.2026 HOLEN UND BIS ZU 10.000€ SPAREN:

Ersparnis der Grundbuch- und Pfandrechtsgebühr in Höhe von bis zu 2,3% vom Kaufpreis - sparen Sie sich nur noch kurze Zeit Tausende €uros die nicht bezahlt werden müssen, wenn Sie einen Hauptwohnsitz anmelden!

Diese besondere Immobilie in Mödling wartet darauf, mit neuen Ideen, Kreativität und individuellem Wohngefühl zum Leben erweckt zu werden.

Ob stilvolle Modernisierung, durchdachte Neugestaltung oder die Verwirklichung ganz persönlicher Wohnträume – hier haben Sie die Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu schaffen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.