



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 144837

erstellt am : 19.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 499000€

Straße: Hyrtlstraße

2340 Mödling

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Florian Stift

Tel: +436765144162

anfrage@friends-immobilien.at

Wohnfläche: 84.42m²

Wohnen mit Weitblick ? 3 Zimmerwohnung mit Eigengarten in Mödling



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

Eckdaten

Wohnfläche: 84.42m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerng: Wasser-Elektro,

hwbwert: 39.85m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.97m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 499000€

Nebenkosten: 256.3€

Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Stift

Tel.: +436765144162

E-Mail: anfrage@friends-immobilien.at