



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 142983

erstellt am : 09.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1.150.000€

Straße: Doktor-Ludwig-Rieger-Straße

2340 Mödling

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Peter Reiter

Tel: +43 650 2627127

[anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)

Wohnfläche: 120m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 183m<sup>2</sup>

Grundfläche: 534m<sup>2</sup>

## EINZIGARTIG - Traumhaftes Einfamilienhaus in Mödling



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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) & gemütliche Loggia

Vollkeller mit 65 m<sup>2</sup> ? 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 m<sup>2</sup>, Küche 9,35 m<sup>2</sup>, Wohnzimmer 28 m<sup>2</sup>, Zimmer 13 m<sup>2</sup>, Terrasse 57 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

Zimmer 1 13,34 m<sup>2</sup>, Zimmer 2 13,34 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 12 m<sup>2</sup>, Badezimmer 6 m<sup>2</sup>, WC 1,5 m<sup>2</sup>, Flur 3,2 m<sup>2</sup>, Vorraum 17,6 m<sup>2</sup>

Keller:

Vollkeller mit 65 m<sup>2</sup> ? 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 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 &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;750m  
Krankenhaus &lt;1.750m  
Kinder  
&lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Höhere Schule  
&lt;750m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;1.000m  
Bäckerei &lt;1.250m  
Einkaufszentrum  
&lt;1.500m  
Sonstige  
Bank &lt;750m  
Geldautomat &lt;750m  
Post &lt;750m  
Polizei  
&lt;1.250m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
U-Bahn &lt;6.250m  
Bahnhof  
&lt;1.500m  
Autobahnanschluss &lt;3.750m  
Straßenbahn &lt;4.000m  
Angaben  
Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 534m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 120m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 183m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 149m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 1.84m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1150000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Reiter

Tel.: +43 650 2627127

E-Mail: [anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)