



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 197365

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349900€

Straße: Neudorfer Straße

2340 Mödling

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

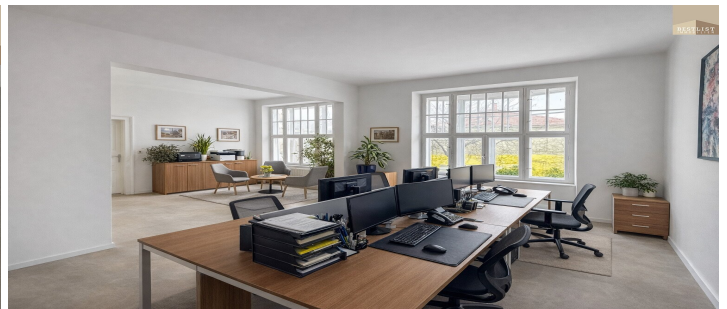
Florian Stift

Tel: +43 676 51 44 162

[anfrage@bestlist.immo](mailto:anfrage@bestlist.immo)

Wohnfläche: 91.09m<sup>2</sup>

## Großzügige Einheit mit flexibler Nutzungsmöglichkeit



Diese ca. 91 m<sup>2</sup> große Einheit im 1. Obergeschoss eines gepflegten Zinshauses wird derzeit als Büro genutzt und bietet eine hervorragende Grundlage für die zukünftige Nutzung als Wohnung.

Eckdaten:

Nutzfläche: ca. 91 m<sup>2</sup>

Stockwerk: 1. Obergeschoss

Räume: 4 Zimmer

Aktuelle Nutzung: Büro

Küche und Bad: derzeit nicht vorhanden

Bodenbeläge: überwiegend Linoleum

Heizung: Gas-Zentralheizung

Zustand: sehr gepflegt

Lichtverhältnisse: sehr gut

Die Einheit verfügt über eine klassische, gut proportionierte Raumaufteilung mit vier separat begehbaren Zimmern.

Die großzügige Raumhöhe sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und unterstreicht den soliden Charakter des Hauses. Dank der klaren Struktur ist sowohl eine familientaugliche Wohnung als auch ein repräsentativer Wohn-Arbeits-Mix gut vorstellbar.

Küche sowie Bad/WC sind aktuell nicht ausgeführt und müssen für die Nutzung als Wohneinheit neu hergestellt werden.

Die dafür notwendigen Flächen sind vorhanden und funktional gut integrierbar.

Aus der Praxis lässt sich klar sagen: Genau diese Ausgangslage eröffnet Käufern maximale Gestaltungsfreiheit, ohne Kompromisse eingehen zu müssen ? ein echter Mehrwert gegenüber bereits fix vorgegebenen Grundrissen.

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in sehr guter Lage von Mödling. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an Wien sowie an das südliche Umland ist ausgezeichnet.

Gerne erläutere ich Ihnen die Möglichkeiten im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und begleite Sie strukturiert und professionell durch die nächsten Schritte.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren

Wünschen!

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;
&lt;	500m
Klinik	&lt;
&lt;	1.500m
Krankenhaus	&lt;
&lt;	500m
Kinder	
&lt;	
Schulen	Schule
&lt;	250m
Kindergarten	&lt;
&lt;	250m
Höhere	Schule
&lt;	1.750m
Universität	&lt;
&lt;	10.000m
Nahversorgung	Supermarkt
&lt;	500m
Bäckerei	
&lt;	500m
Einkaufszentrum	&lt;
&lt;	500m
Sonstige	Bank
&lt;	500m
Geldautomat	
&lt;	750m
Post	&lt;
&lt;	1.250m
Polizei	&lt;
&lt;	1.250m
Verkehr	Bus
&lt;	250m
U-Bahn	
&lt;	5.000m
Bahnhof	&lt;
&lt;	500m
Straßenbahn	&lt;
&lt;	4.750m
Autobahnanschluss	
&lt;	2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 91.09m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 297.1m<sup>2</sup>

hwbklassse: Gm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 349900€

Nebenkosten: 163.96€

## Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Stift

Tel.: +43 676 51 44 162

E-Mail: anfrage@bestlist.immo