



Inserat ID: 152176

erstellt am : 24.05.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 520000€

Straße: Ferdinand Buchberger-Gasse

2340 Mödling

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Roswitha Adler

Tel: +43 676 45 54 267

adler@mb-immobilien.at

Wohnfläche: 120m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 200m<sup>2</sup>

Grundfläche: 720m<sup>2</sup>

**++ Anbot aufliegend! Einladung ins Grüne! ++**



Ziegelmassiv gebautes Einfamilienhaus mit Vollkeller und traumhaftem blickgeschützten Garten!

zirka 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche aus dem Jahr 1930 und 2023 bis aufs Dach kernsaniert

überdachte uneinsichtige windgeschützte Westterrasse, Garage und ein großer

wunderschöner Sonnengarten mit viel Platz für einen Pool!

super attraktive und zentrale Lage in Mödling!

8,6 KW Photovoltaikanlage am Dach

Heizung fehlt. LW-Pumpe, Infrarot- und Gasheizung sind möglich, ebenso ein Kachel- oder Specksteinofen

Das Dach gehört in den nächsten 2 Jahren erneuert.

die Innenstadt mit der Fußgängerzone ist fußläufig gut erreichbar!

alles in Geknähe: Krankenhaus, Bahnhof, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafes, Ärzte, KIGA, Schulen, uvm.

Gliederung entnehmen Sie bitte den Grundrissen, der Dachboden ist ausbaubar (2 große Zimmer!)

herrliche Naherholung auf der Burg Liechtenstein, im Wienerwald, am Anninger und die Föhrenberge, Golf, Tennis, Schwimmen, Fußball etv. in naher Umgebung

Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf gilt für Immobilien bis EUR 500.000,- pro Person und Hauptwohnsitz!

Denn wir möchten, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause wohl fühlen!

Bei Interesse bitte einfach melden:

Roswitha Adler

Mobil: 0676/4554 267

Email: [adler@mb-immobilien.at](mailto:adler@mb-immobilien.at)

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte,

insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;750m  
Apotheke &lt;750m  
Klinik &lt;1.750m  
Krankenhaus &lt;500m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;250m  
Kindergarten &lt;250m  
Höhere Schule &lt;2.250m  
Universität &lt;9.750m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;750m  
Sonstige  
Bank &lt;750m  
Geldautomat &lt;750m  
Post &lt;750m  
Polizei &lt;1.250m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
U-Bahn &lt;4.500m  
Straßenbahn &lt;5.000m  
Bahnhof &lt;750m  
Autobahnanschluss &lt;1.750m  
Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 720m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 120m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 200m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 73.3m<sup>2</sup>

hwbklassse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 520000€

Nebenkosten: 190€

## Kontaktinformationen

Vorname: Roswitha

Nachname: Adler

Tel.: +43 676 45 54 267

E-Mail: [adler@mb-immobilien.at](mailto:adler@mb-immobilien.at)