

Traumhafte, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung in Mödling | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 23075

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1973
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	16,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,91 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	315.000,00 €
Betriebskosten:	117,26 €
USt.:	14,41 €

Ihr Ansprechpartner

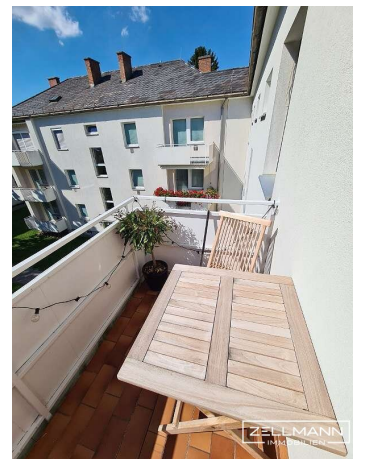


Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

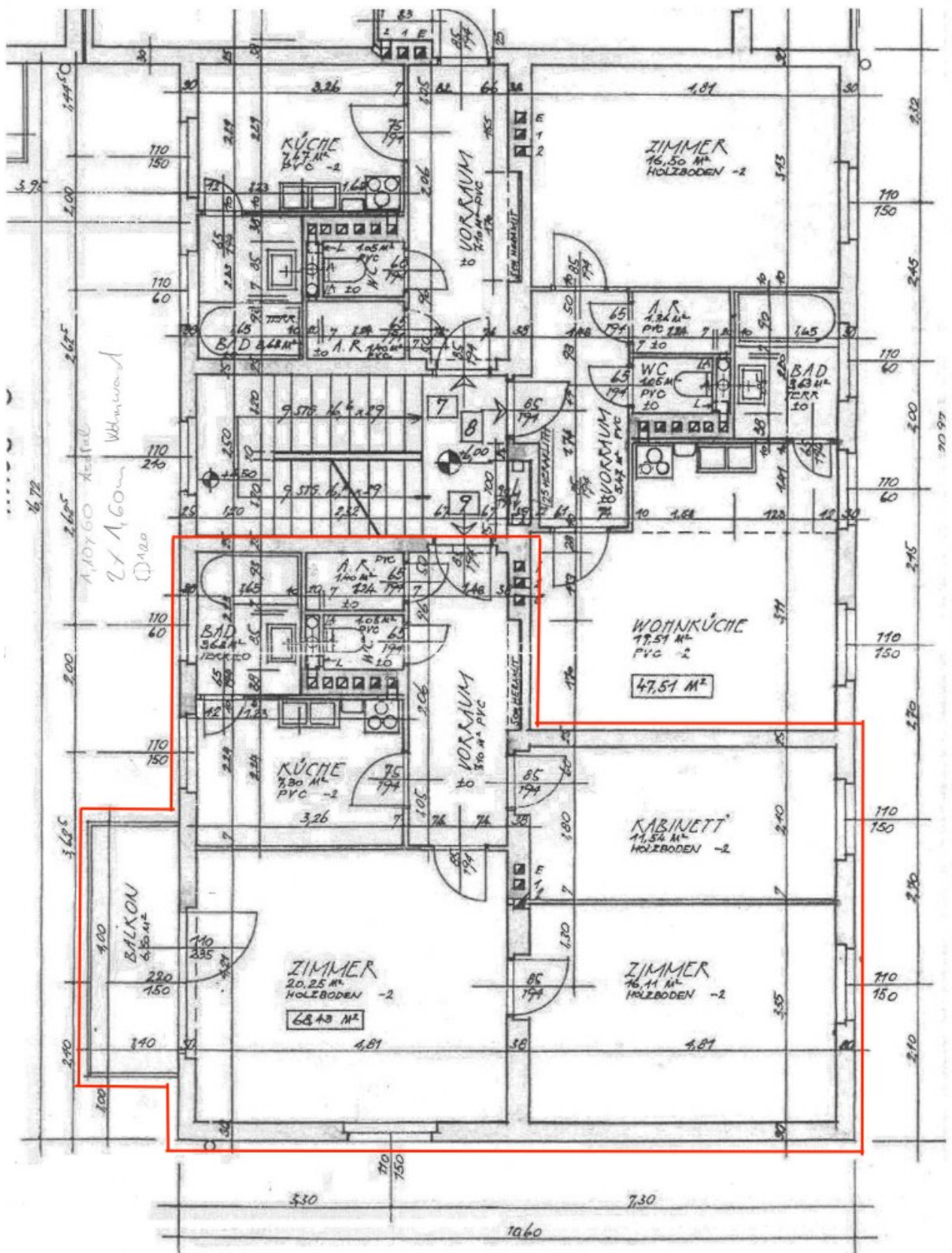
H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









ARCHITECT H. KOLLER - BUCHH

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese wunderschöne und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung bietet alles, was das Herz begehrt. Gelegen in einer ruhigen und doch zentralen Lage in Mödling, kombiniert diese Immobilie modernen Wohnkomfort mit einer erstklassigen Infrastruktur.

Mit einer Wohnfläche von ca. 70 m² überzeugt die Wohnung durch einen intelligenten Grundriss, hochwertige Materialien und stilvolle Details. Die 5,5 m² große Terrasse lädt zu entspannten Momenten ein und bietet einen traumhaften Blick ins Grüne. Dank der Ost-, Süd- und Westausrichtung der Fenster ist die Wohnung den ganzen Tag über lichtdurchflutet und vermittelt eine besonders freundliche und einladende Atmosphäre.

Die moderne Einbauküche ist perfekt auf die Bedürfnisse von Hobbyköchen abgestimmt: viel Stauraum, großzügige Arbeitsflächen und hochwertige Elektrogeräte machen das Kochen zu einem echten Vergnügen. Der offene Wohn- und Essbereich sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und eine gemütliche Atmosphäre.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine großzügige, bodenebene Dusche, edle Fliesen und ein elegantes Waschbecken mit Spiegel- und Unterschränken. Ein separates WC mit Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung wurde 2016 mit einer Investition von rund € 100.000,- hochwertig saniert und besticht durch exklusive Extras wie eine hochwertige Sicherheitstür, elektrischen Sonnenschutz und ein smartes Lichtsystem.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das sehr große, trockene Kellerabteil, das weit über den üblichen Stauraum hinausgeht. Dieser großzügige Raum bietet Ihnen ausreichend Platz für Fahrräder, Hobby-Equipment oder umfangreiche Lagerungsmöglichkeiten – eine absolute Rarität in dieser Wohnlage.

Der Parkplatz ist ein eigener Anteil im Grundbuch und kann um € 15.000,- zusätzlich erworben werden.

Ausstattung & Highlights

- Helle, großzügige Räume mit stilvollem Design
- Große Fenster in Ost-, Süd- und Westausrichtung für maximale Helligkeit

- 5,5 m² Terrasse mit traumhafter Aussicht
- Echtholz-Parkettböden in allen Wohnräumen
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Elegantes Badezimmer mit bodenebener Dusche
- Separates WC mit Waschmaschinenanschluss und Handwaschbecken
- Hochwertige Sicherheitstür und elektrischer Sonnenschutz
- Smartes Lichtsystem für individuellen Wohnkomfort
- Sehr großes, trockenes Kellerabteil für viel Stauraum
- Gasheizung – effizient und zuverlässig
- Eigener Parkplatz zusätzlich zu erwerben

Lage & Infrastruktur

Mödling zählt zu den begehrtesten Wohngegenden in Niederösterreich. Die charmante Babenbergerstadt bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Lebensqualität und naturnaher Umgebung.

Verkehrsanbindung:

- Bahnhof Mödling (nur 700 m entfernt) mit direkter S-Bahn- und Fernzugverbindung
- Lokalbus-Station in direkter Nähe

- Schnelle Anbindung an Wien durch öffentliche Verkehrsmittel und die Südbahn

Infrastruktur und Nahversorgung:

- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Breites Schulangebot (VS, Gymnasien, HAK, HTL)
- Hervorragende medizinische Versorgung (Ärzte, Apotheken, Kliniken)
- Freizeit- und Sportmöglichkeiten direkt vor der Haustür

Adresse: Lerchengasse 19, 2340 Mödling, Niederösterreich

Wohnfläche: ca. 70 m²

Zimmer: 3

Kaufpreis: € 315.000,-

Parkplatz: € 15.000,-

Stockwerk: 2. Etage

Baujahr: Neubau

Zustand: Sehr gut

Verfügbarkeit: ab Juni 2025

Fazit – Ihr perfektes Zuhause!

Diese traumhafte 3-Zimmer-Wohnung ist eine seltene Gelegenheit für alle, die auf der Suche nach einer modernen, stilvollen und optimal gelegenen Immobilie sind. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, perfekter Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht dieses

Angebot einzigartig.

Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Kontaktieren Sie uns – diese Wohnung wird nicht lange auf dem Markt sein!

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap