Wohnen der Extraklasse - Luxuriöses Domizil mit Pool & traumhaftem Garten in Mödling

Objektnummer: 792

Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	185,00 m²
Nutzfläche:	300,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	80,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	1.499.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.996,67 €

Provisionsangabe:

53.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

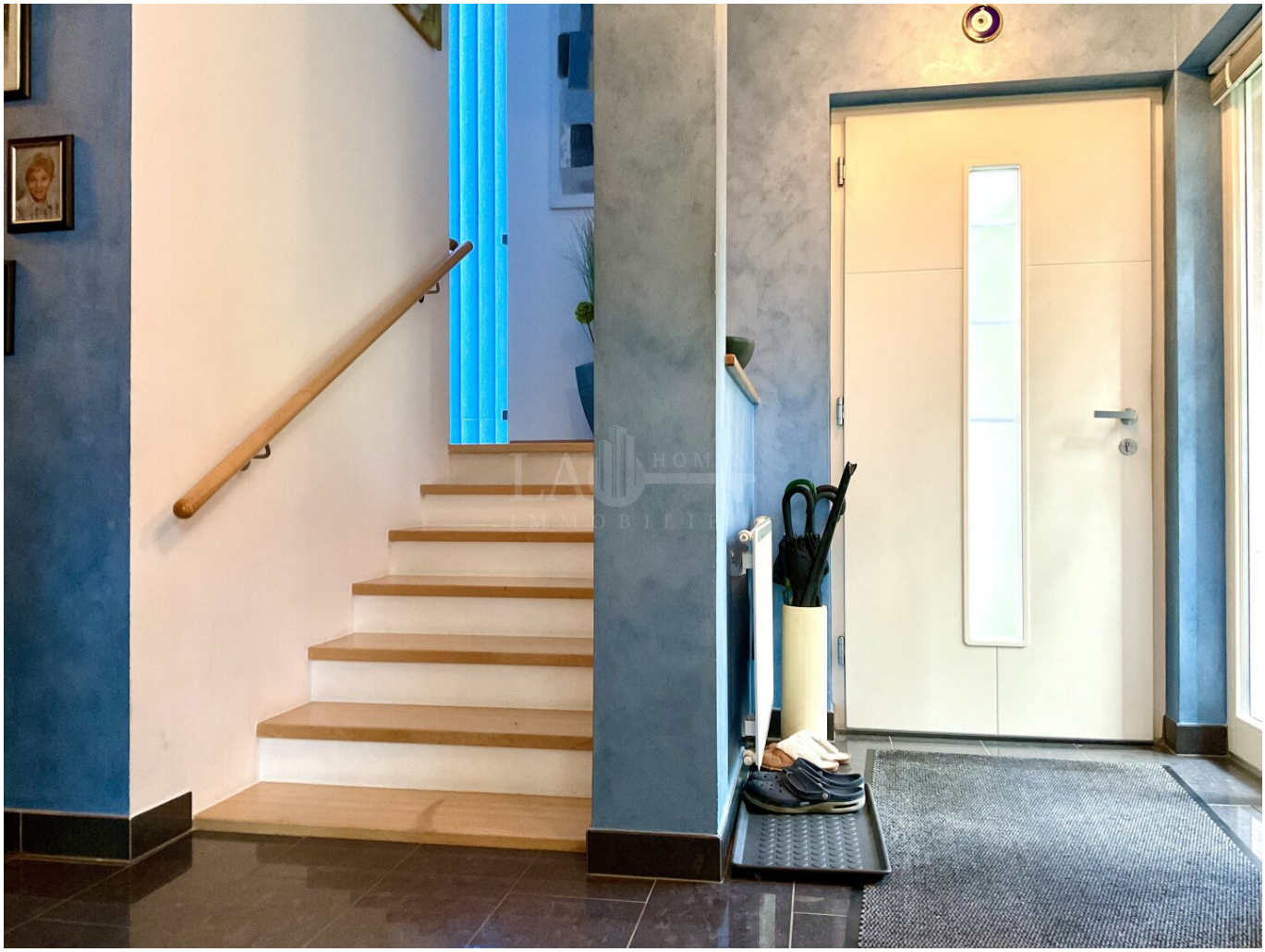
ING. Christian Domnanovich

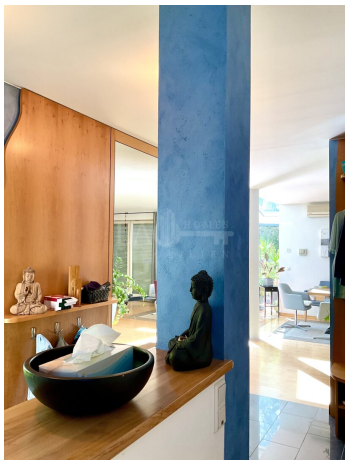
LA-Homes Immobilien GmbH
Traundorfer Straße 8/9
4030 Linz

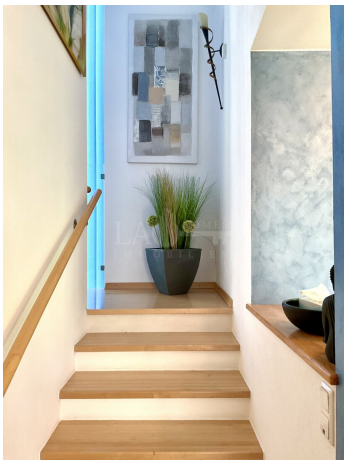
T +43 664 247 77 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Coca-Cola



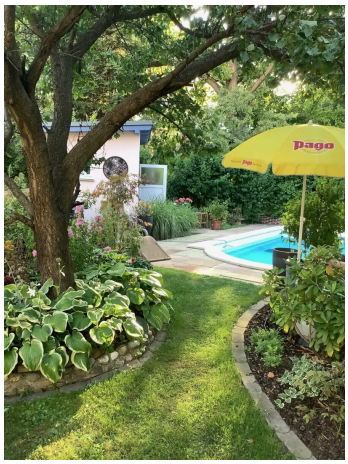


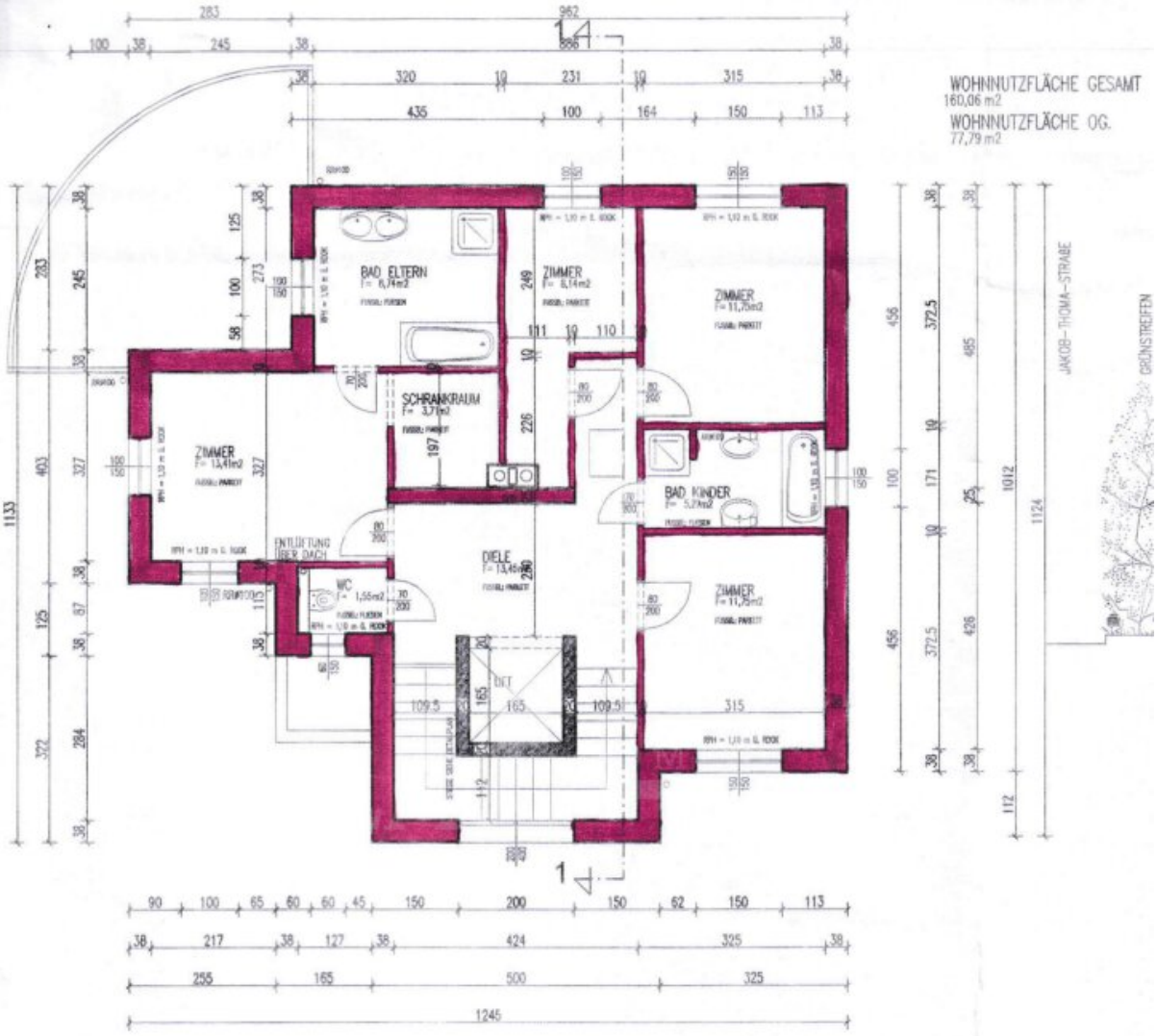


kokett

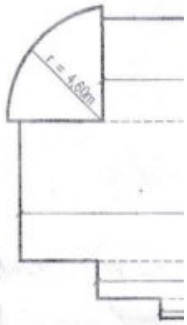
SUN GROUP

SUN GROUP
SOLAREN
Luxura

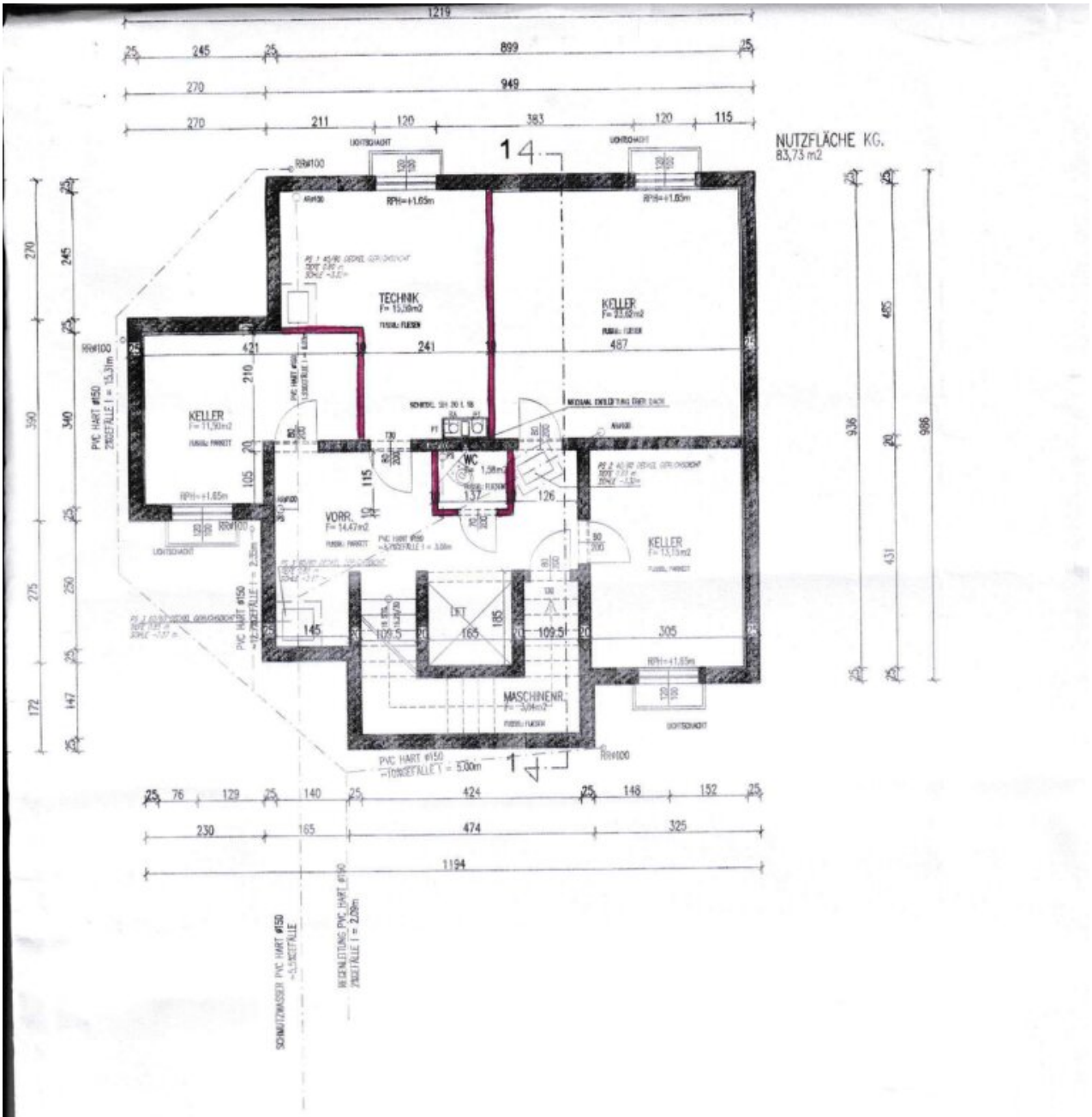

pago



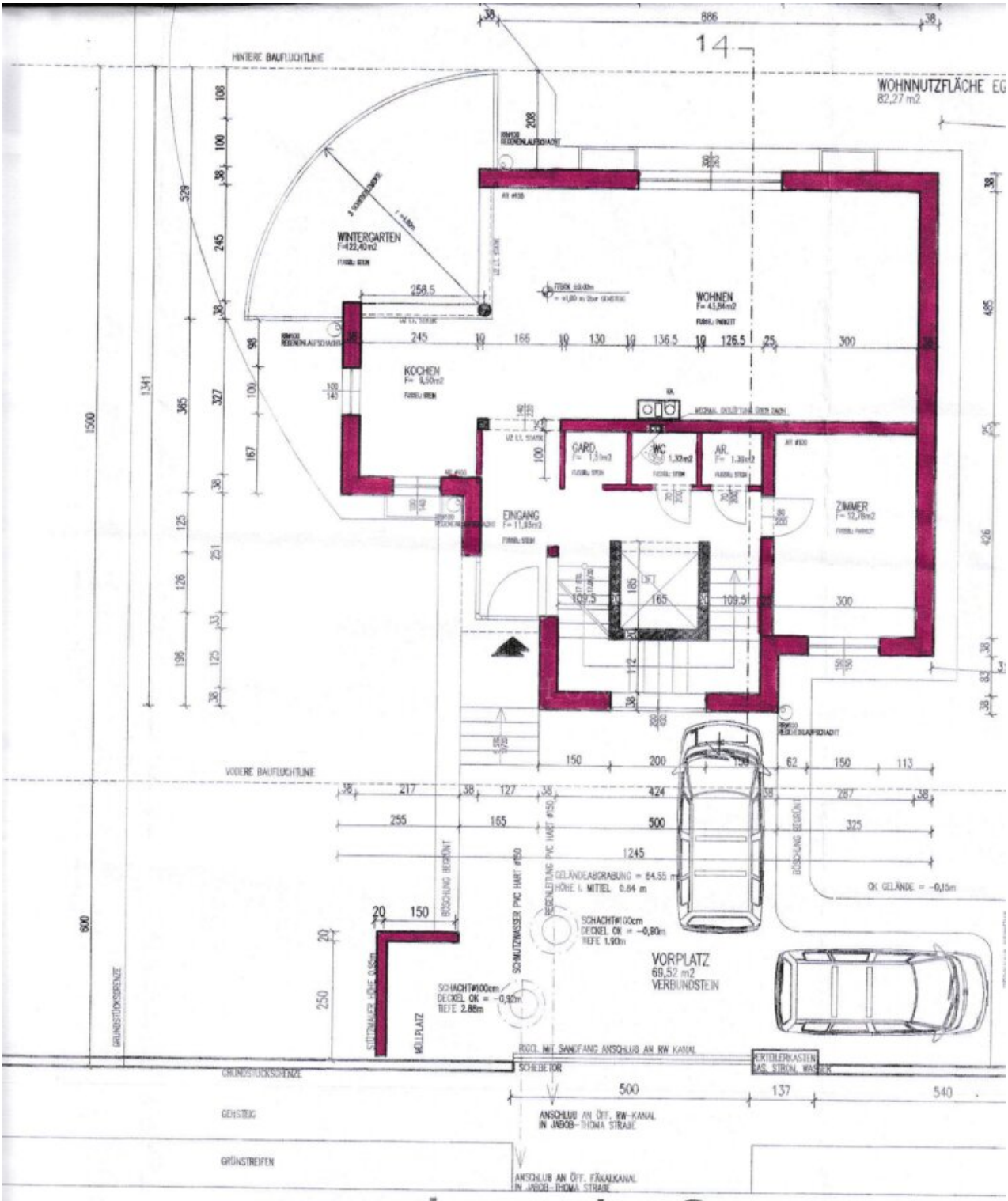
obergeschoß



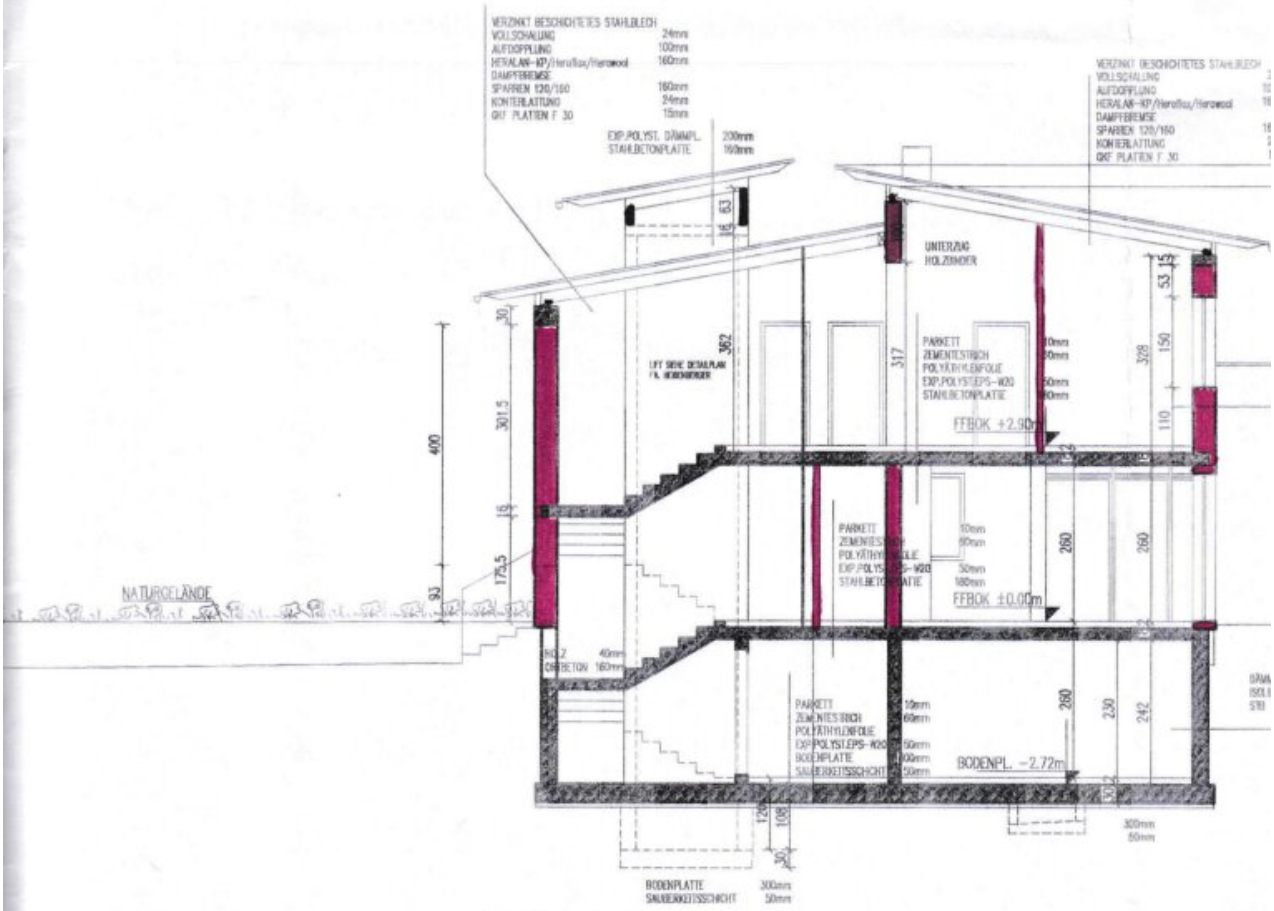
dachdra



kellergeschoß


HINTERE BAUFLUCHTLINE
WOHNNUTZFLÄCHE EG
82,27 m2
WINTERGARTEN
F=122,40m2
WOHNEN
F= 43,84m2
KOCHEN
F= 9,50m2
GARD.
WC
1,32m2
AR.
ZIMMER
EINGANG
F= 11,93m2
LIFT
VORDERE BAUFLUCHTLINE
GELÄNDEABGRABUNG = 64.55 m³
HÖHE i. MITTEL 0.64 m
SCHACHT Ø100cm
DECKEL OK = -0,90m
TIEFE 1.90m
SCHACHT Ø100cm
DECKEL OK = -0,90m
TIEFE 2.80m
SCHMUTZWASSER PVC HART Ø50
REGENLEITUNG PVC HART Ø50
BÖSCHUNG BEGRÜNT
STÜTZMAUER HÖHE 0.95m
MÜLLPLATZ
VORPLATZ
69,52 m2
VERBUNDSTEIN
OK GELÄNDE = -0,15m
RIGOL MIT SANDFANG ANSCHLUß AN RW KANAL
SCHIEBETOR
VERTEILERKASTEN
GAS, STROM, WASSER
GRUNDSTÜCKSGRENZE
GEHSTEIG
GRÜNSTREIFEN
ANSCHLUß AN ÖFF. RW-KANAL
IN JAKOB-THOMA STRAßE
ANSCHLUß AN ÖFF. FÄKALKANAL
IN JAKOB-THOMA STRAßE
JAKOB- THOMA- STRAßE

erdgeschoß

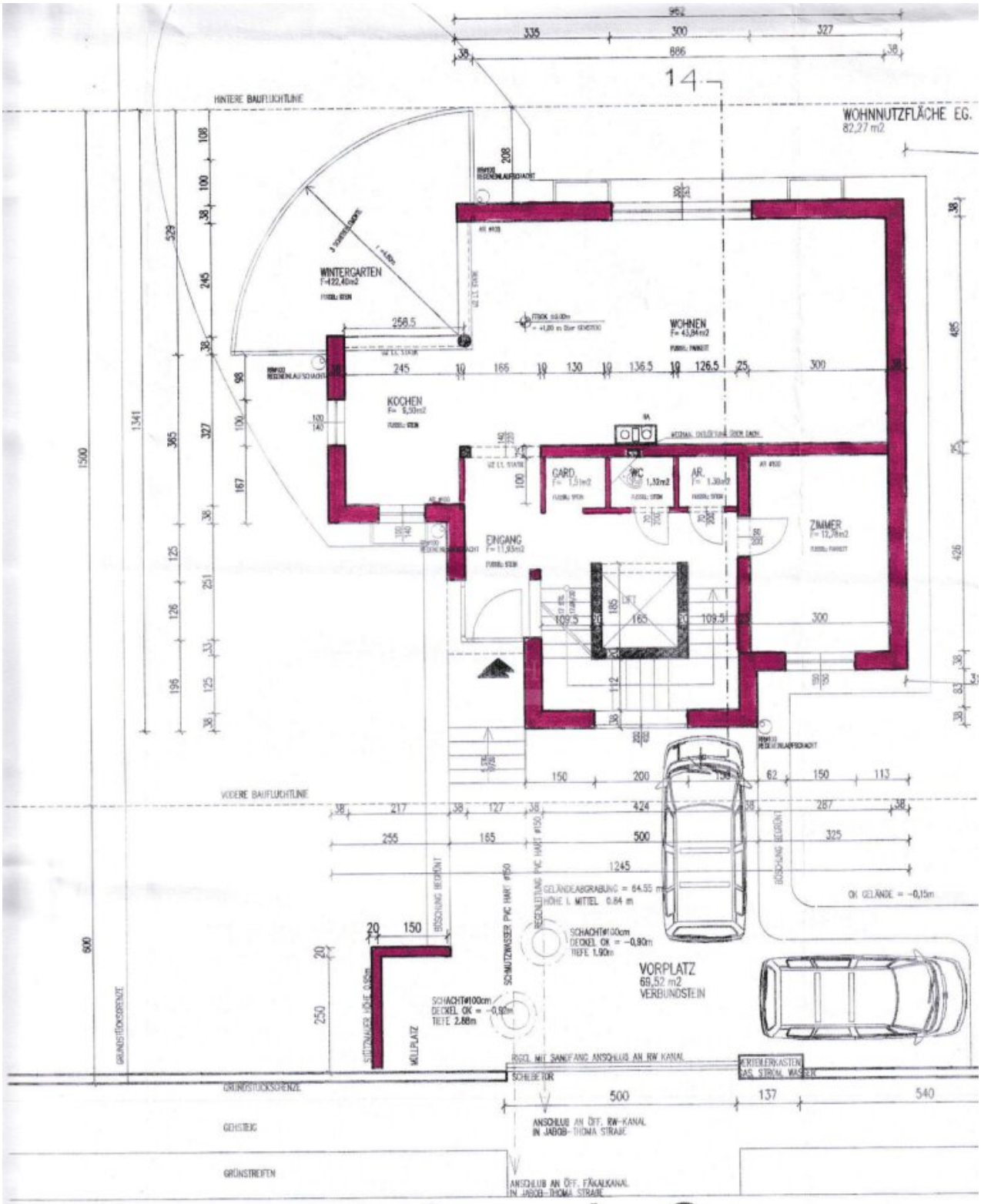


schnitt 1-1

FLÄCHE 1 =	10,15 *	3,55	= 36,03 M2
FLÄCHE 2 =	12,45 *	4,65	= 57,89 M2
FLÄCHE 3 =	10,38 *	1,25	= 12,98 M2
FLÄCHE 4 =	8,43 *	0,67	= 5,65 M2
FLÄCHE 5 =	5,00 *	1,12	= 5,60 M2
FLÄCHE 6 =	4,60*4,60 *	3,14/4	= 16,61 M2
SUMME			= 134,76 M2

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 648m2

icht m 1:200


WOHNNUTZFLÄCHE EG.
82,27 m2
HINTERE BAUFLUCHTLINE
VORDERE BAUFLUCHTLINE
WINTERGARTEN
F=122,40m2
WOHNEN
F= 43,84m2
KOCHEN
F= 9,30m2
GARD.
WC
AR.
ZIMMER
F= 12,78m2
ENGANG
F= 11,93m2
VORPLATZ
69,52 m2
VERBUNDSTEIN
GELÄNDEABGRABUNG = 64,55 m³
HÖHE L MITTEL 0,84 m
SCHACHT ø100cm
DECKEL OK = -0,90m
TIEFE 1,90m
SCHACHT ø100cm
DECKEL OK = -0,90m
TIEFE 2,88m
SCHMUTZWASSER PVC HART ø150
REGENLEITUNG PVC HART ø150
BÖSCHUNG BEGRÜNT
MÜLLPLATZ
GRUNDSTÜCKSGRENZE
OK GELÄNDE = -0,15m
ANSCHLUß AN ÖFF. RW-KANAL
IN JAKOB- THOMA STRAßE
ANSCHLUß AN ÖFF. FÄKALKANAL
IN JAKOB- THOMA STRAßE
GEHSTEIG
GRÜNSTREIFEN
JAKOB- THOMA- STRAßE

erdgeschoß

Objektbeschreibung

Wohnen der Extraklasse - Funktionalität gepaart mit Exklusivität! - Ein hoher Standard beginnt bei einer perfekten Lage.

Das Ideal des Wohnens verbunden mit einem stillen Appell an Exklusivität in einem exklusiven Wohnumfeld ist hier gegeben.

In einer sehr begehrten Lage von Mödling bietet dieses Anwesen eine außerordentliche Fläche auf drei Etagen mit einem Lift.

Das facettenreiche Anwesen mit seiner Architektur, Ausstattung und der exklusiven Außenanlage bezaubert auf Anhieb.

Schon beim Betreten dieser exklusiven Immobilie wird klar, dass ein besonderer Wert auf eine komfortable Lebensgestaltung gelegt wurde. Hier erwartet Sie ein großzügiges und behagliches Zuhause der Extraklasse.

Die Ausstattung mit wertbeständigen und hochwertigen Materialien, der große Wohn-/ Essbereich mit Kamin, der Wintergarten, der große Wellnessbereich mit Sauna, der Lift über alle drei Etagen, sowie das wunderschön angelegte Grundstück mit idyllischer Bepflanzung machen diese Immobilie zu einem ganz besonderen Schatz.

Das helle Ambiente sorgt für viel Lebensqualität und lädt Sie sofort ein in Ihrem neuen Heim Wurzeln zu schlagen.

Der Grundriss vereint beeindruckende Großzügigkeit, Familienfreundlichkeit und ein durchdachtes, funktionales Raumangebot.

Ob Sie auf der sonnigen Terrasse die Seele baumeln lassen, oder mit Freunden und Familie den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen – all das und noch viel mehr finden Sie hier.

Direkt neben der geschützten Südwestterrasse bietet an sonnigen Tagen ein formschöner Pool (7,5 m x 3,5 m) eine Abkühlung.

Das anspruchsvolle Zuhause präsentiert sich in einem top gepflegten Zustand und schafft ein exquisites Wohnumfeld.

Gestern Träumen - heute Leben

Erdgeschoss

• Behaglicher Wohn-/ Essbereich (ca. 75 m²) mit Kamin, Wintergarten und Zugang zur Terrasse

• Geräumige Einbauküche

• Von der Küche aus ist der gemütliche Wintergarten mit Blick ins Grüne zu erreichen

• Gäste-WC

• Helles Gäste- bzw. Arbeitszimmer (ca. 12,5 m²)

Obergeschoss

• Exklusives Schlafzimmer mit Bad en Suite, Whirlwanne und Schrankraum

• 3 Zimmer

• WC mit Tageslichtfenster

• Bad mit Dusche und Tageslichtfenster

Kellergeschos

• Lift über alle drei Etagen

• Heizraum

• Ein Highlight im Wohnkeller ist der ca. **24 m²** große Wellnessbereich mit Sauna, Wellnessdusche und Solarium.

• Wirtschaftsraum

• 2 Zimmer mit Fenster

Das Anwesen ist über ein elektrisches, schmiedeeisernes Einfahrtstor zu erreichen - im Innenbereich können zwei PKW abgestellt werden.

Die Terrasse mit Pool und Poolhaus ist nach Süd/ Westen ausgerichtet und ca. 70 m² groß.

Das gesamte Grundstück erfasst **748 m²**.

Resümee:

Aufgrund der sehr guten Lage, der guten Infrastruktur und Nahversorgung sowie der kompakten Liegenschaft, eignet sich dieses Objekt auch als ideale Anlage und Investment.

Wir ersuchen auf Grund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer.

Lassen Sie sich inspirieren und besichtigen Sie dieses einzigartige Anwesen.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien jederzeit zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Christian Domnanovich

0664 24 777 24

cdo@la-homes.at

Traundorfer Straße 8

4030 Linz

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 - https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap