

**BEZUGSFERTIG! TOP GARTEN-MAISONNETTEWOHNUNG
AM STADTRAND ZU WIEN**



Objektnummer: 2155

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,54 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	387,10 m ²
Keller:	5,92 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	1.126.500,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Klein

Immobilien Klein
Salmgasse 16/10
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







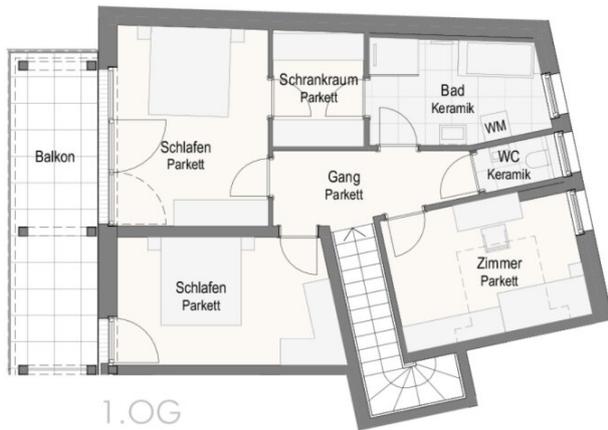




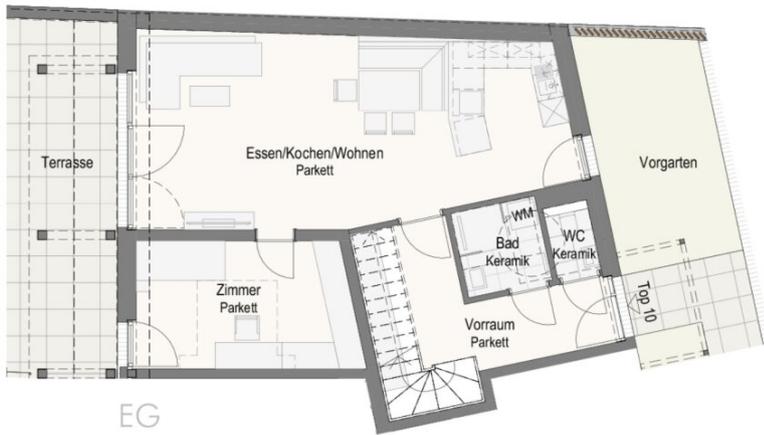








1.OG



EG

Top 10 - 5 Zimmer

Flächenaufstellung	(m ²)
Vorraum	11,24
Essen/Kochen/Wohnen	40,10
Schlafen	14,15
Schlafen	15,17
Schrankraum	5,33
Zimmer	14,15
Zimmer	12,75
Gang	6,80
Bad	3,75
WC	1,40
Bad	9,13
WC	1,57
Gesamt	135,54
Vorgarten	21,71
Terrasse	19,41
Balkon	13,46
Garten	387,10
Kellerabteil	5,92

Objektbeschreibung

WOHNPROJEKT SCHILLERHOF - PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!

EIGENTUMSWOHNUNG FÜR ANSPRUCHSVOLLE - ERSTBEZUG

DIESE HOCHWERTIG AUSGESTATTETE 5-ZIMMER-WOHNUNG BEFINDET SICH IN ZENTRALER MÖDLINGER LAGE. RUHIGE, SÜDLICH AUSGERICHTETE INNENHOFLAGE MIT PERFEKTER RAUMAUFTEILUNG UND TRAUMHAFTEM GRÜNBLICK!

DAS HOCHWERTIG AUSGESTATTETE WOHNPROJEKT VERFÜGT ÜBER EIN ENERGIEEFFIZIENTES HEIZSYSTEM MITTELS WÄRMEPUMPEN UND ZUSÄTZLICH EINER PHOTOVOLTAIK-ANLAGE, FUSSBODENHEIZUNG SOWIE EINER DECKENKÜHLUNG. WEITERS HAT DAS HAUS EINE FASSADE MIT VOLLWÄRMESCHUTZ UND INTERNORM KUNSTSTOFFFENSTER MIT 3-FACH-ISOLIERUNG.

RAUMAUFTEILUNG

UNTERE EBENE/GARTENEBENE:

- VORGARTEN MIT 21,71 m²
- VORRAUM
- WOHNKÜCHE MIT AUSGANG AUF DIE TERRASSE/GARTEN
- 1 ZIMMER MIT AUSGANG AUF DIE TERRASSE/GARTEN
- 1 BAD MIT DUSCHE
- SEPARATES WC MIT HANDWASCHBECKEN
- ÜBERDACHTE TERRASSE MIT 19,41 m² + GARTEN MIT 387,10 m²

OBERE EBENE/1. OG:

- GANG
- 3 ZIMMER
- SCHRANKRAUM
- BAD MIT FENSTER
- SEPARATES WC MIT HANDWASCHBECKEN
- BALKON MIT 13,46 m²

AUSSTATTUNG

- FASSADE - VOLLWÄRMESCHUTZSYSTEM MIT SILIKATPUTZ
- WOHNUNGSEINGANGSTÜRE: DANA MODELL ZENSUR
- VIDEO GEGENSPRECHANLAGE
- EICHENPARKETTböDEN VON SCHEUCHER (NUTZSCHICHTSTÄRKE ca. 3,6MM)
- FEINSTEINZEUG
- INTERNORM KUNSTSTOFFFENSTER MIT 3-FACH-ISOLIERUNG
- ALU-AUSSENROLLOS MIT ELEKTRISCHER SCHALTUNG

- WÄRMEVERSORGUNG - ERFOLGT ÜBER EIN ALTERNATIVES WÄRMESYSTEM MITTELS WÄRMEPUMPEN
- PHOTOVOLTAIKANLAGE AM DACH
- FUSSBODENHEIZUNG
- DECKENKÜHLUNG
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- KELLERABTEIL MIT STROMANSCHLUSS FÜR BELEUCHTUNG UND STECKDOSE
- FAHRRADRAUM MIT STECKDOSEN FÜR E-BIKES

LAGE UND INFRASTRUKTUR

DIE GEMEINDE MÖDLING LIEGT IM ÖSTLICHEN WIENERWALD UND GEHÖRT MIT IHREM WEINBAUGEBIET ZUR THERMENREGION IM WESTLICHEN HANGGEBIET DES WIENER BECKENS. SPAZIEREN UND RADFAHREN KANN MAN HIER ENTLANG DES MÖDLINGER BACHES. DAS UMLIEGENDE HÜGELLAND BIETET VIELE MÖGLICHKEITEN UM FREIZEITAKTIVITÄTEN IM FREIEN DURCHZUFÜHREN. VON DER WOHNUNG ERREICHT MAN DIE MALERISCHE MÖDLINGER ALTSTADT FUSSLÄUFIG IN KURZER ZEIT. EIN BESONDERES ERLEBNIS IST ES IN DER FUSSGÄNGERZONE ZWISCHEN DEN VIELEN LOKALEN, GESCHÄFTEN UND HISTORISCHEN GEBÄUDEN ZU FLANIEREN.

VERKEHRSANBINDUNG

DER BAHNHOF IST NUR WENIGE MINUTEN ZU FUSS ENTFERNT.

MIT DEM AUTO ERREICHEN SIE IN ETWA 20 MINUTEN DIE STADTGRENZE ZU WIEN.

RESÜMEE

TRAUMHAFTES FAMILIENDOMIZIL MIT VIELEN AUSSENFLÄCHEN.

KAUFPREISE:

FÜR ENDKUNDEN:

BELAGSFERTIG (IM DERZEITIGEN ZUSTAND): EUR 1.126.500,00 UND

SCHLÜSSELFERTIG (MIT BÖDEN UND BÄDERN/WCs): EUR 1.169.100,00

FÜR ANLEGER:

BELAGSFERTIG: EUR 975.800,00

SCHLÜSSELFERTIG: EUR 1.011.300,00

KFZ-GARAGENSTELLPLATZ

JEDER STELLPLATZ IST MIT EINER EIGENEN E-STECKDOSE AUSGESTATTET

FÜR ENDKUNDEN: KP 28.500,00

(FÜR ANLEGER: KP 25.600,00)

MOTORRADSTELLPLATZ

FÜR ENDKUNDEN: KP 8.900,00

(FÜR ANLEGER: KP 8.000,00)

SEHR GERNE SCHICKEN WIR IHNEN WEITERE UNTERLAGEN ZU UND BERATEN SIE AUSFÜHRlich ÜBER DAS GESAMTE PROJEKT SCHILLERHOF.

WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap