

**Exklusives Wohnerlebnis in zentraler Lage von Mödling |  
Z?LLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 22475**

**Eine Immobilie von Z?LLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	157,59 m²
<b>Nutzfläche:</b>	188,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	11,05 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

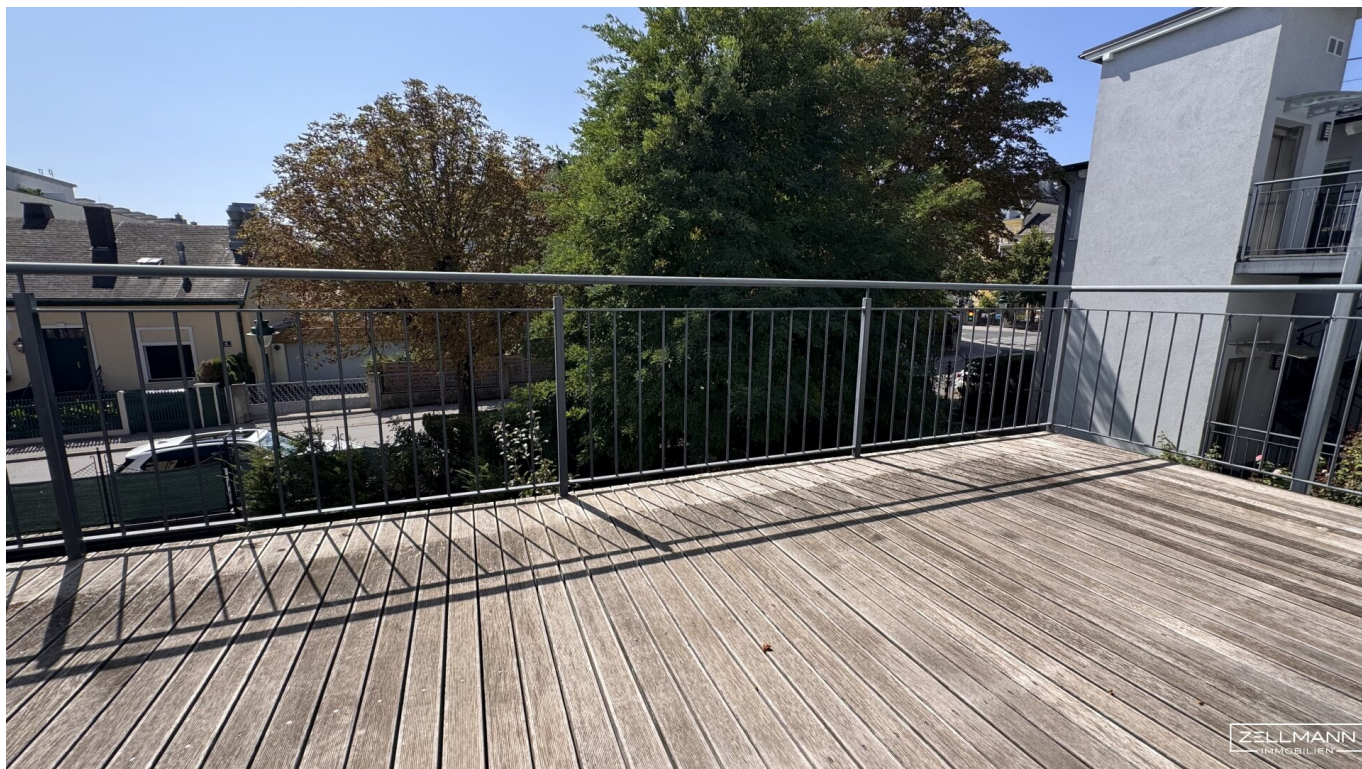
## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8

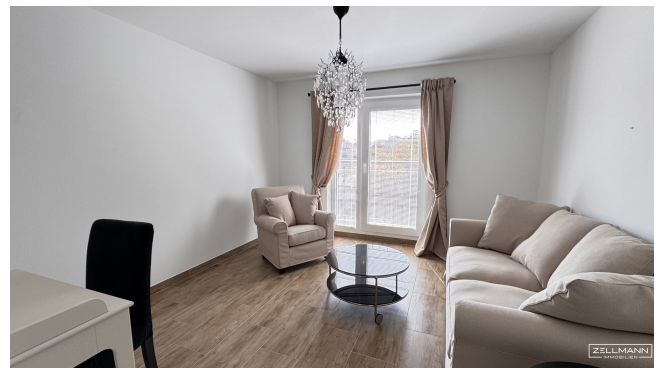






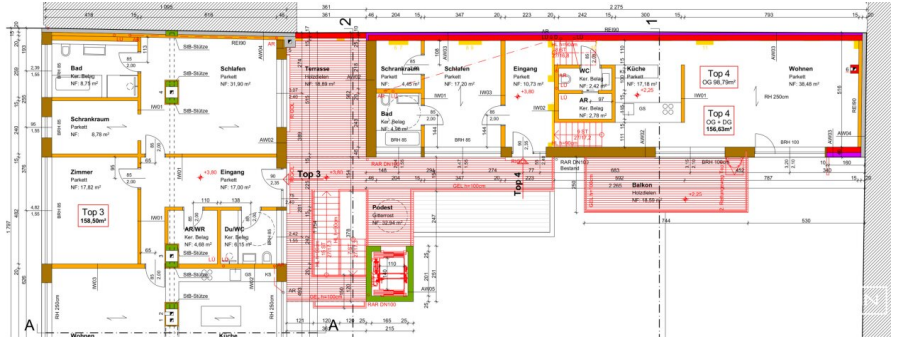
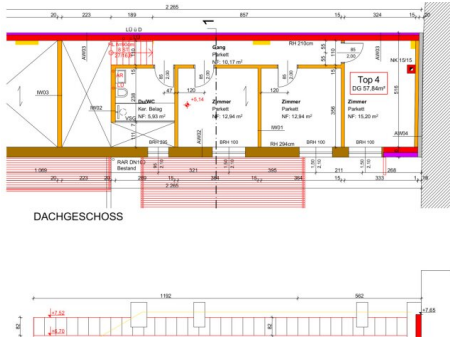














## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen Mödlings, eingebettet in eine ruhige, aber zentrale Umgebung, erwartet Sie diese einzigartige, komplett sanierte Maisonette-Wohnung. Die exklusive Immobilie erstreckt sich über das Obergeschoss sowie das Dachgeschoss eines eleganten Wohngebäudes. Ein neu installierter Lift sorgt für bequemen Zugang und erhöht den Wohnkomfort erheblich.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 157,59 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung viel Raum für individuelle Entfaltung und ist ideal für Familien oder Menschen, die ein modernes, urbanes Leben in einem stilvollen Ambiente genießen möchten.

### **Raumaufteilung und Ausstattung:**

#### Obergeschoss:

- **Vorzimmer:** Der einladende Eingangsbereich bietet viel Platz für eine Garderobe und führt Sie direkt in die großzügigen Wohnräume.
- **Schlafzimmer:** Ein geräumiges Schlafzimmer mit direktem Zugang zu einem eigenen Badezimmer, das mit hochwertigen Materialien ausgestattet ist. Hier finden Sie eine große Badewanne, ein modernes Waschbecken und stilvolle Fliesen, die für eine entspannende Atmosphäre sorgen.
- **Zwei separate Toiletten:** Für zusätzlichen Komfort gibt es im Obergeschoss zwei separate Toiletten – ideal für Gäste und den täglichen Gebrauch.
- **Abstellraum:** Dieser praktische Stauraum sorgt dafür, dass Alltagsgegenstände ordentlich verstaut werden können.
- **Schrankraum:** Der begehbare Schrankraum bietet viel Platz für Ihre Garderobe und Accessoires – perfekt für alle, die Ordnung und Stil schätzen.
- **Wohnzimmer mit offener Küche:** Das Highlight des Obergeschosses ist der großzügige Wohnbereich, der mit der modernen, offenen Küche verbunden ist. Die Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und lädt zu kulinarischen Kreationen ein. Die großen Fensterfronten sorgen für viel Licht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse, die einen wunderbaren

Rückzugsort bietet – ideal für gesellige Abende oder entspanntes Verweilen.

Dachgeschoss:

- **Drei Schlafzimmer:** Im Dachgeschoss befinden sich drei helle und freundliche Schlafzimmer. Jedes Zimmer bietet viel Platz und Flexibilität – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office.
- **Separates, modernes Badezimmer:** Das zweite Badezimmer im Dachgeschoss ist ebenfalls hochwertig ausgestattet und bietet neben einer modernen Dusche viel Komfort und Platz.

**Hochwertige Ausstattung und Details:** Die gesamte Wohnung ist mit edlen Materialien wie eleganten Parkettböden und modernen, pflegeleichten Fliesen ausgestattet. Die großen Fensterfronten und die moderne Beleuchtung unterstreichen den offenen und freundlichen Charakter der Räume. Dank der durchdachten Raumaufteilung bietet die Wohnung sowohl Rückzugsorte als auch großzügige Gemeinschaftsflächen für die ganze Familie.

**Perfekte Lage in Mödling:** Die zentrale Lage in Mödling bietet Ihnen alle Vorzüge einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und zahlreiche Freizeitangebote sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Die ausgezeichnete Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, darunter der nahegelegene Bahnhof, ermöglicht es Ihnen, innerhalb kurzer Zeit das Wiener Stadtzentrum zu erreichen.

Zusätzlich zur hervorragenden Ausstattung und der modernen Gestaltung bietet diese Wohnung den Luxus eines eigenen Stellplatzes, sodass Sie Ihr Auto bequem und sicher abstellen können.

Ihr neues Zuhause – Modern, stilvoll und komfortabel

Diese Wohnung bietet alles, was das Herz begehrt: modernste Ausstattung, großzügige Raumaufteilung und eine Top-Lage in einer der beliebtesten Gegenden Niederösterreichs. Verpassen Sie nicht die Chance, dieses stilvolle und komfortable Zuhause zu entdecken!

**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.

### **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

### **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**



Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap