

## **Traumwohnung mit uneinsehbarer Dachterrasse, E-Ladestation und Topausstattung**



**Objektnummer: 16033**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neudorfer Straße 52
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,59 m²
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 32,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,70
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	293,40 €
USt.:	32,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



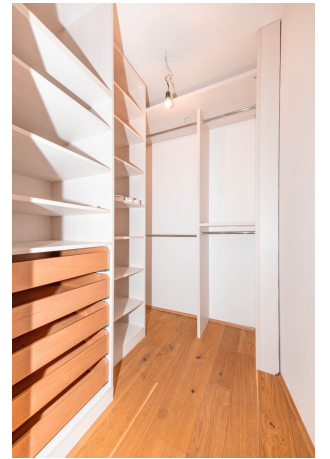
**Wolfgang Schoiswohl**

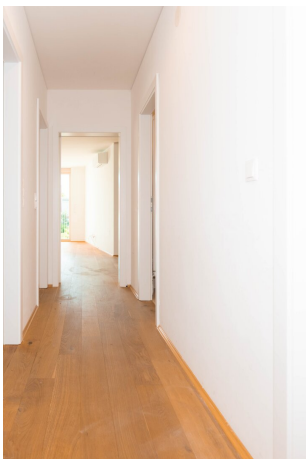
























## Objektbeschreibung

Im beheizten Whirlpool sitzen und entspannen- Wohnung mit allen Annehmlichkeiten eines Einfamilienhauses!

Diese wunderschöne und helle Wohnung wurde 2021 errichtet. Sie bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein luxuriöses und komfortables Wohnen wünschen. Mit 4,5 Zimmern und einer riesigen Terrasse mit Whirlpool bietet sie ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar mit höherem Platzbedarf. Der hochwertige Zustand und die Ausstattung im Luxussegment (Tischlerarbeiten, Markenküche mit Top-Geräten, Klimaanlage, hochwertige Keramik und Armaturen in den Sanitäranlagen) machen diese Wohnung so besonders.

Auf zwei Ebenen (im dritten und vierten Geschoss, barrierefrei mit dem Lift zu erreichen) ist Helligkeit und ein schöner Ausblick garantiert.

Vom Eingangsbereich aus erreichen Sie ein Schlafzimmer und zwei kleinere Zimmer, das geräumige Wohnzimmer mit integrierter Markenküche, zwei kleinere Zimmer, zwei Bäder (mit Badewanne oder Dusche), zwei WC und einen Abstellraum.

Im oberen Geschoss gelangen Sie von der Galerie aus in einen weiteren Raum (25 m<sup>2</sup>) mit Dusche und WC, das ausgebautе Dachgeschoss. Von hier aus erreichen Sie die fantastische Terrasse mit Fernblick nach Süden und Westen. Ein Whirlpool auf dieser uneingesehenen Terrasse verschafft Ihnen Privatsphäre. Durch die Größe der Terrasse können Sie hier auch kleine Gartenprojekte verwirklichen oder einfach nur Feste feiern und entspannen. Die Beschattung ermöglicht auch an heißen Tagen, diese großzügige Fläche als Gartenersatz zu nutzen. Hochbeete für Kräuter und Gemüse finden ebenso Platz wie kleinere (Obst)bäume und mediterrane Bepflanzungen.

Diese Wohnung ist in einem fast neuwertigen Zustand und wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet, ohne an den Materialien zu sparen. Sie werden sofort von der hochwertigen Ausstattung beeindruckt sein. Die Böden sind mit edlem Steinzeug und modernem Parkett ausgestattet. Geheizt wird mit Fernwärme und durch die ausgezeichnete Dämmung (bitte beachten Sie die tollen Energiewerte) sind niedrige Heizkosten garantiert.

Die Einbauküche ist ein echtes Highlight dieser Immobilie. Sie ist modern und funktional gestaltet und bietet Ihnen viel Stauraum, hochwertige Geräte und eine helle Arbeitsplatte aus Stein.

Das Haus selbst ist in einem sehr gepflegten Zustand und architektonisch sehr ansprechend. Auch hier wurde auf hohe Qualität Wert gelegt (Massivbau, gute Schallisolierung, großer Lift, beste Fensterqualität).

Die Übergabe der Wohnung kann ab sofort erfolgen.

**Gemeinschaftsflächen:** Im Haus steht Ihnen ein Fahrrad/Kinderwagenabstellraum zur Verfügung und im hintersten Teil des Grundstücks befindet sich ein Kinderspielplatz.

**Infrastruktur/Lage:** Die Lage der Wohnung ist perfekt für eine schnelle Erreichbarkeit mit dem Auto aus Wien (die Südautobahn ist nur ca. 5 Fahrminuten entfernt), mit dem Bus (2 min), der Schnellbahn oder der Badener Bahn (je ca. 10 Gehminuten entfernt). Viele Möglichkeiten für eine direkte Anfahrt in die Wiener Innenstadt oder rasch nach Wien-Meidling.

Wichtige Einrichtungen wie eine Bäckerei, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und mehrere Supermärkte sind in der Nähe und zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Mödling am südlichen Stadtrand von Wien ist eine bekannte Schulstadt mit einer wunderschönen Altstadt am Rande des Wienerwaldes. Hier lassen sich viele Familien nieder, da die zahlreichen weiterführenden Schulen und die gute Erreichbarkeit der Universitäten ebenso angenehm sind wie die Nähe des Landeskrankenhauses und vieler Ärzte, die Dichte an guter Gastronomie wie die Nähe zur SCS und der wunderschönen Mödlinger Fußgängerzone mit Boutiquen und Cafés. Durch die ausgezeichnete Lage der Wohnung können Sie direkt in der Umgebung die nahe gelegenen Spazier- und Radwege und mehrere Spielplätze an der Bachpromenade nützen. Den Mödliner Stadtkern erreichen Sie in ca. 5 Fahrminuten.

Im Gesamtpaket sind zwei Stellplätze in der Tiefgarage inklusive eigener E-Ladestation und ein Kellerabteil inkludiert.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt?**

**Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen diese schöne Wohnung persönlich und übermittle Ihnen noch weitere Informationen.**

**Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!**

**Wolfgang Schoiswohl**

**wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at**

**Tel.: 0664 345 56 67**

Alexander Ringsmuth GmbH

Wir weisen ausdrücklich auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <400m

Apotheke <550m

Klinik <1.700m

Krankenhaus <725m

### **Kinder & Schulen**

Schule <475m

Kindergarten <325m

Höhere Schule <1.875m

Universität <9.725m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <50m

Einkaufszentrum <725m

### **Sonstige**

Bank <675m

Geldautomat <825m

Post <875m

Polizei <1.300m

### **Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <4.775m

Straßenbahn <4.575m

Bahnhof <600m

Autobahnanschluss <1.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap