

Exklusives Wohnen - Dein Eigentum in Mödling



Objektnummer: 25729

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	187,98 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	122,04 m²
Keller:	46,93 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	865.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

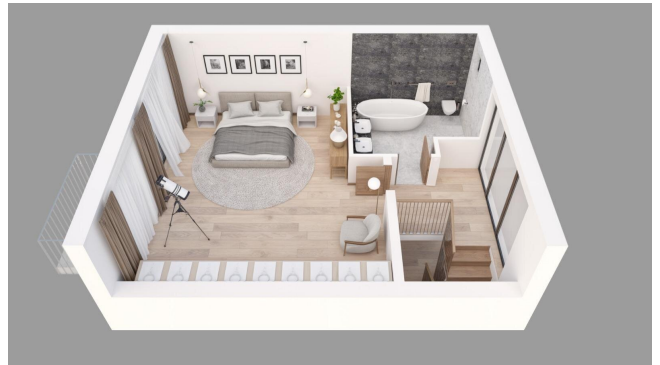
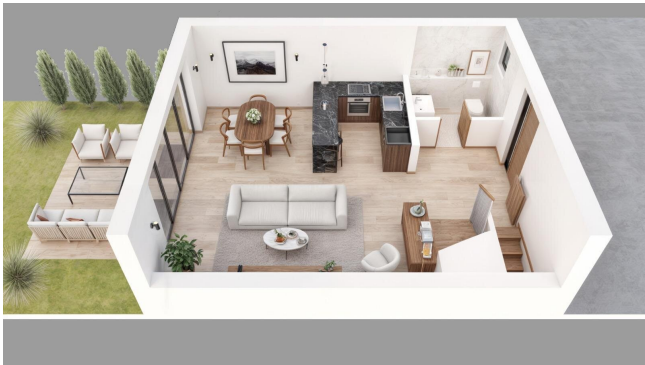
Ljiljana Lukijanovic

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T 0664/5423052

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









Objektbeschreibung

Leben mit Stil – Ihre stilvolle Doppelhaushälfte

ab € 865.000,- belagsfertig

Kaufpreis ab: € 865.000, -

Nutzfläche: ca. 184.12 m²

Wohnfläche: 139,35 m²

Zimmer: 4

Extras: 2 luxuriöse Bäder, Gäste-WC, großzügiger Keller 33.02 m² mit 2,50 m Raumhöhe

Außenflächen: Terrasse 13,5 m², 3 Balkone 10,04 m², Garten 45,68 m², Vorgarten 27,42 m²

Stellplätze: 2 Privatparkplätze im Preis inkludiert (E-Mobilitätsvorbereitung)

Wohnen mit Stil – Ruhe und Eleganz in bester Lage

Willkommen in einem Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird – in einer der begehrtesten Wohngegenden Niederösterreichs, nur wenige Minuten südlich von Wien. Diese moderne Doppelhaushälfte in Mödling vereint zeitgemäße Architektur, nachhaltige Bauweise und ein Höchstmaß an Wohnkomfort – umgeben von Natur, Kultur und urbaner Infrastruktur.

Errichtet in hochwertiger Ziegelmassivbauweise, überzeugt dieses Haus durch klare Linien, durchdachte Raumaufteilung und exklusive Ausstattung. Das perfekte Zuhause für anspruchsvolle Familien, Paare oder Vielbeschäftigte, die das Besondere suchen.

Die Highlights im Überblick

- **184,12 m² Nutzfläche** auf 3 Wohnetagen plus großzügigem Keller

- **4 lichtdurchflutete Zimmer** mit durchdachter Architektur
- **2 exklusive Bäder**, zusätzlich ein stilvolles Gäste-WC
- **Kellergeschoss mit 2,50 m Raumhöhe** – ideal als Fitnessraum, Atelier oder Wellnessbereich
- **73,10 m² Garten + Vorgarten & 13,50 m² Terrasse** – für entspannte Stunden im Freien
- **3 Balkone** – private Rückzugsorte mit Blick ins Grüne
- **2 Stellplätze** mit E-Mobilitätsvorbereitung
- **Technikraum und zusätzlicher Stauraum** optional verfügbar

Ausstattung & Technik – Komfort trifft Zukunftssicherheit

- **Massivbauweise mit Ziegel** – langlebig & energieeffizient
- **Luftwärmepumpe von Vaillant** mit Fußbodenheizung auf allen Ebenen
- **Kühlfunktion & Klimavorbereitung** in sämtlichen Wohnräumen
- **Photovoltaik-Vorbereitung** – nachhaltig vorsorgen

- **Hochwertige 3-fach-verglaste Fenster (Schüco)**
- **Elektrische Raffstores** für Sicht- & Sonnenschutz

Lage & Lebensqualität – urbaner Rückzugsort mit Naturanschluss

- **Erholungsgebiet direkt vor ihrer Haustür**
- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit hoher Lebensqualität
- Wienerwald & Naturpark Föhrenberge fußläufig erreichbar – ideal zum Joggen, Wandern, Radfahren
- Spielplätze, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Hervorragende Verkehrsanbindung – in ca. 20 Minuten in Wien

Genießen Sie das Beste aus zwei Welten: Die Nähe zur Stadt und die Ruhe der Natur.

Verfügbare Einheiten:

- Haus 1: **Verkauft**
- Haus 2: € 865.000, - (belagsfertig)
- Haus 3: Preis auf Anfrage

- Haus 4: Preis auf Anfrage

Kontakt & Besichtigung

Ljiljana Lukijanovic/ 0664 542 30 52

I.lukijan@wertimmobilien.at

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein stilvoller Rückzugsort mit bleibendem Wert. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Zuhause im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren exklusiven Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Hinweis

Die beigelegten Bilder sind Visualisierungen und dienen lediglich der Veranschaulichung. Sie zeigen

nicht den aktuellen Bauzustand. Geringfügige Abweichungen in Ausführung, Farbgebung oder

Materialwahl sind im Zuge der Fertigstellung möglich und bleiben vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap