# **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:2025Zustand:ErstbezugAlter:NeubauNutzfläche:187,98 m²

 Zimmer:
 4

 Bäder:
 2

 WC:
 1

 Balkone:
 3

 Terrassen:
 1

 Stellplätze:
 2

**Garten:** 122,04 m<sup>2</sup> **Keller:** 46,93 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 33,70 kWh / m<sup>2</sup> \* 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 Still – Ihre stilvolle Doppelhaushälfte ab € 865.000,- belagsfertig

Kaufpreis ab: € 865.000, -

Nutzfläche: ca. 184.12 m²

Wohnfläche: 139,35 m<sup>2</sup>

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 F\u00f6hrenberge fu\u00dfl\u00e4ufig 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 beigefügten 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