

**Dachgeschoss- Terrassenwohnung für Verwöhrte und  
alle, die Besonderes lieben...**



 immobilias®

**Objektnummer: 12264**

**Eine Immobilie von immobilias Realitäten e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	245,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 111,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,72
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

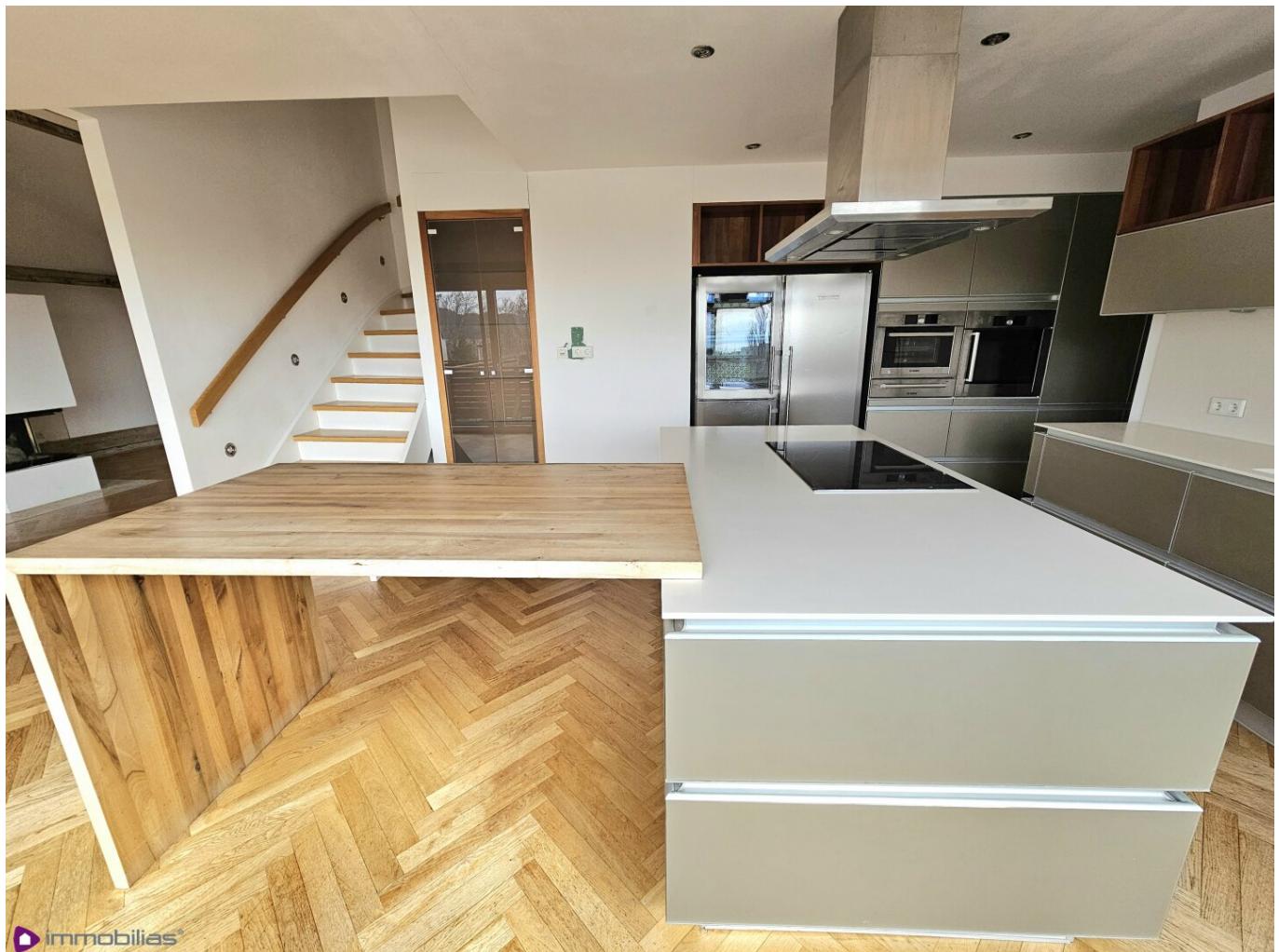
## Ihr Ansprechpartner



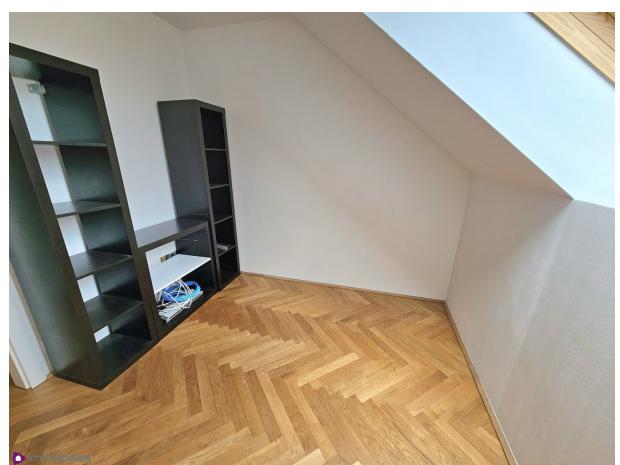
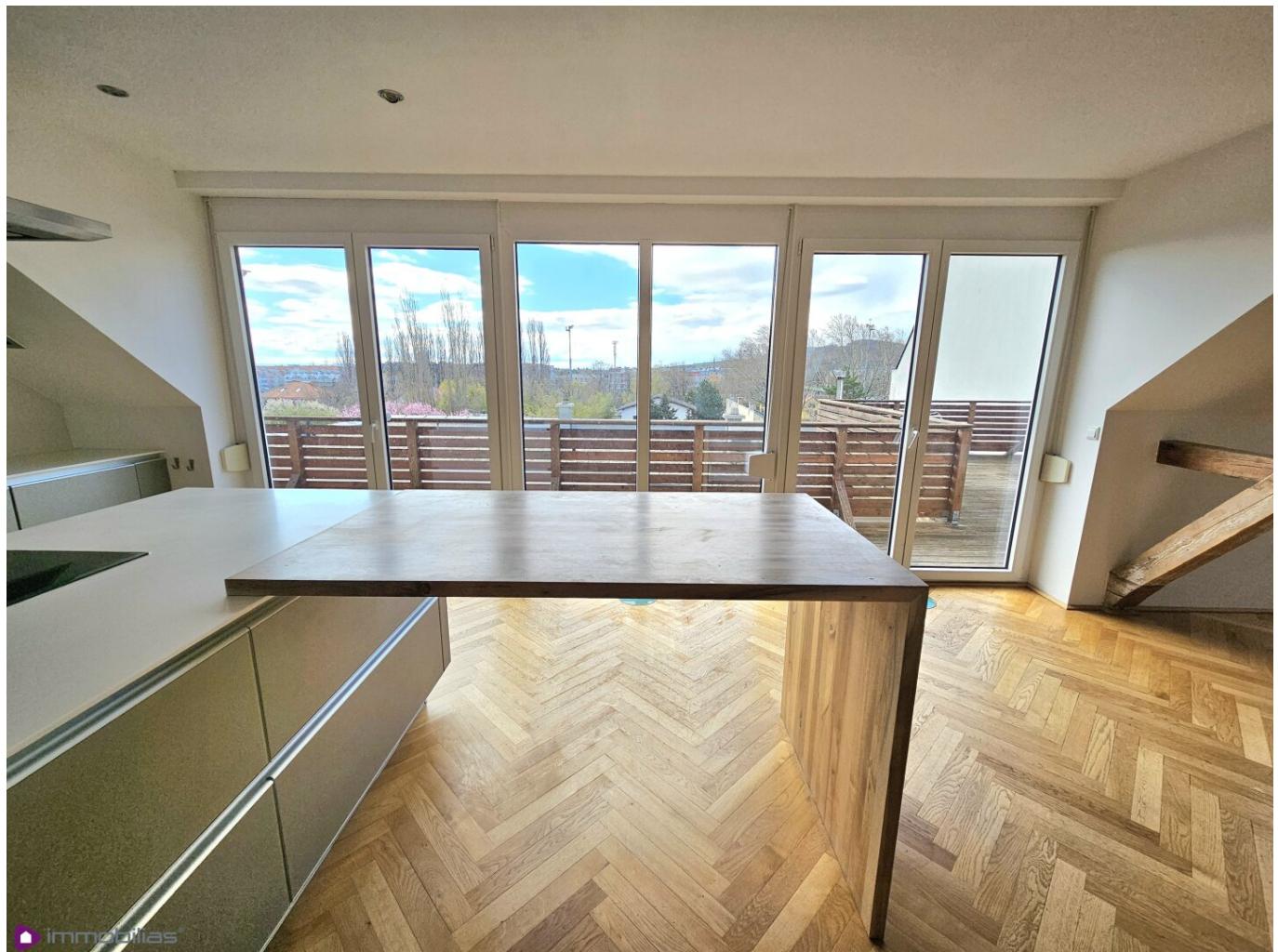
**Andrea Höferstock**

Immobilias Realitäten e.U.  
Heinrich Lefler Gasse 15, Top 1  
A- 1220 Wien

T +43 699 1 4444 700









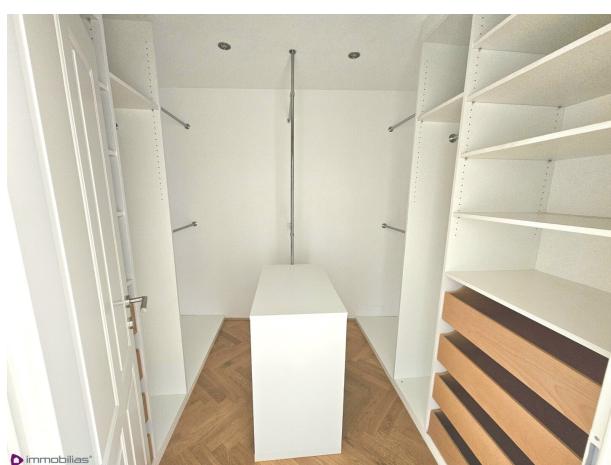
immobilien\*

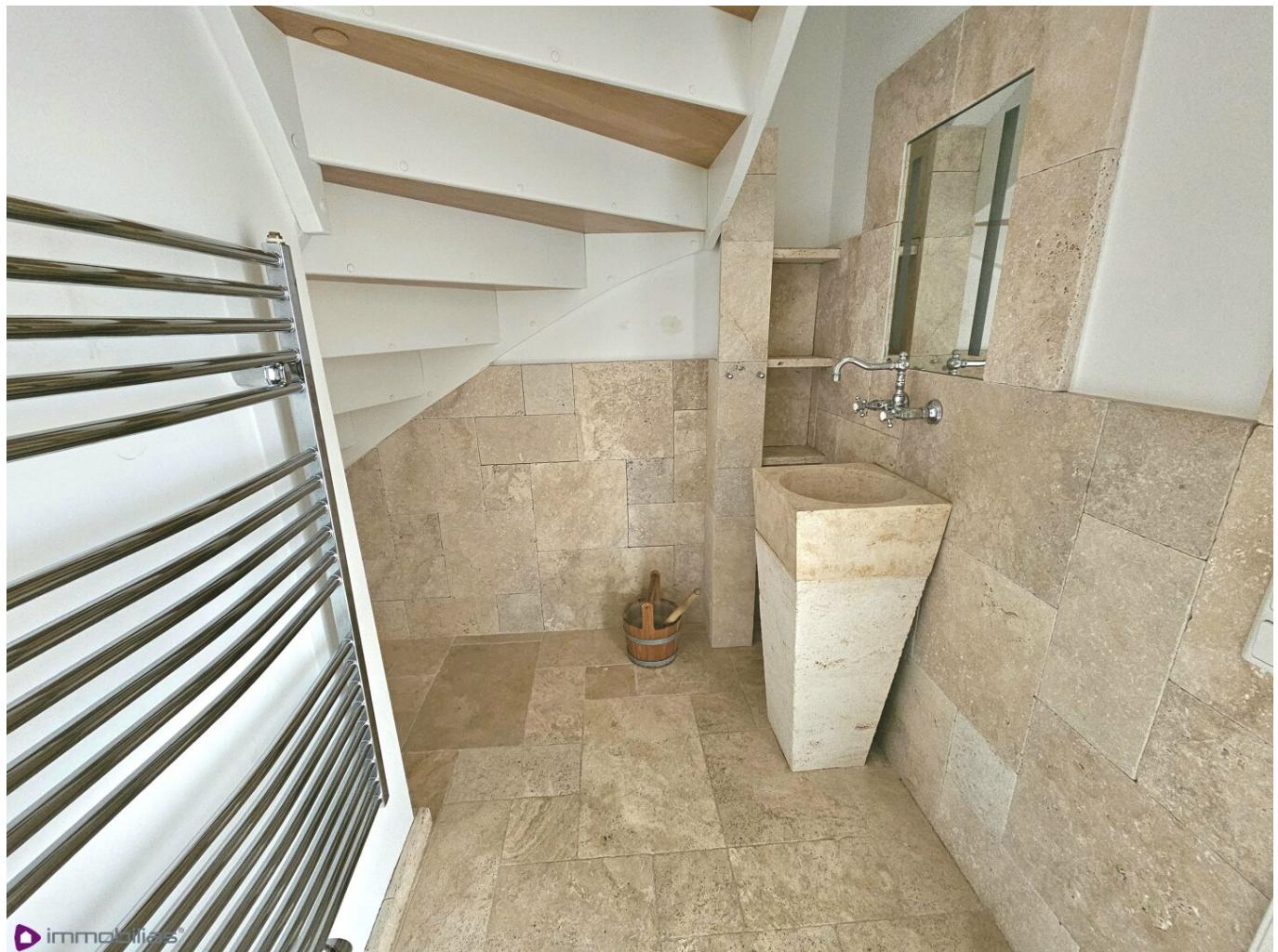


immobilien\*



immobilien\*





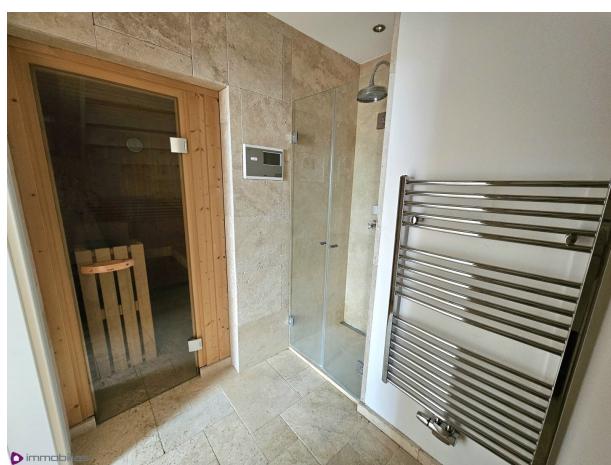
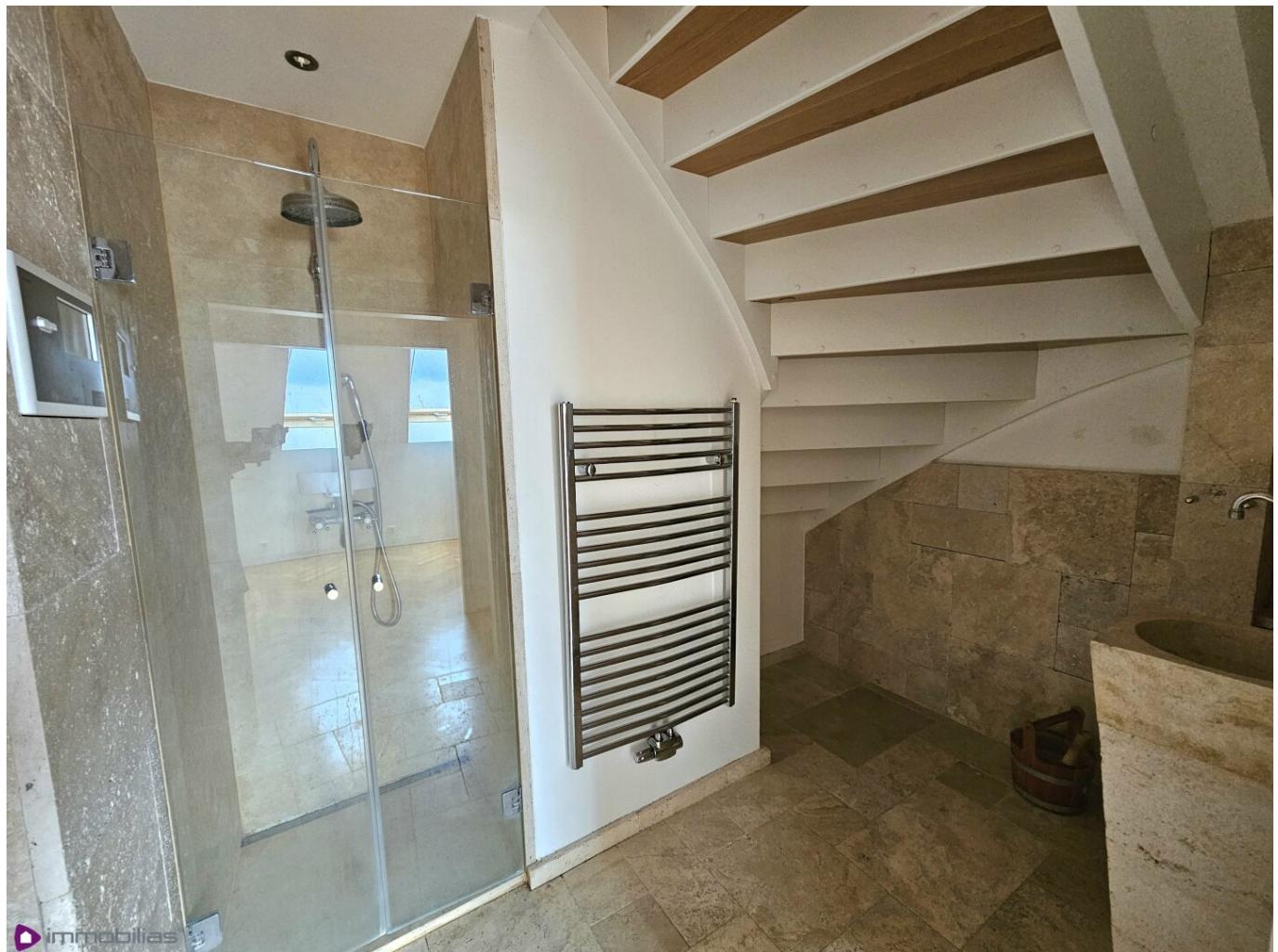
immobiliss®

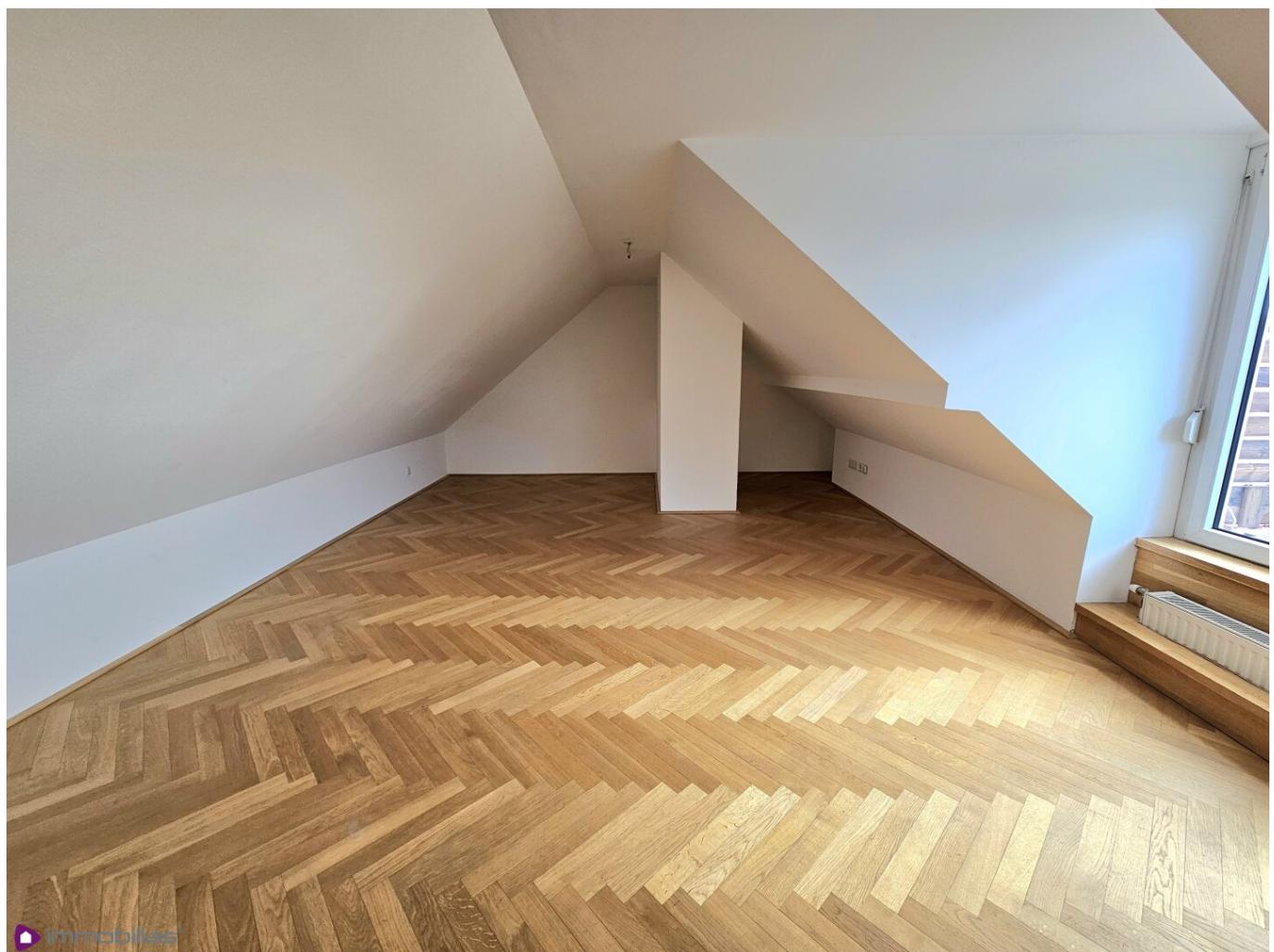


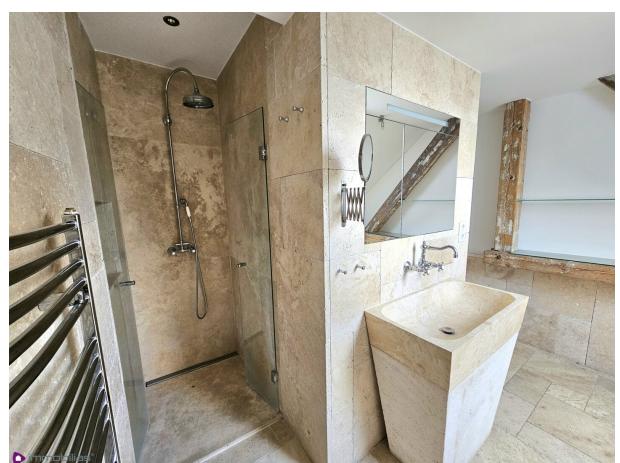
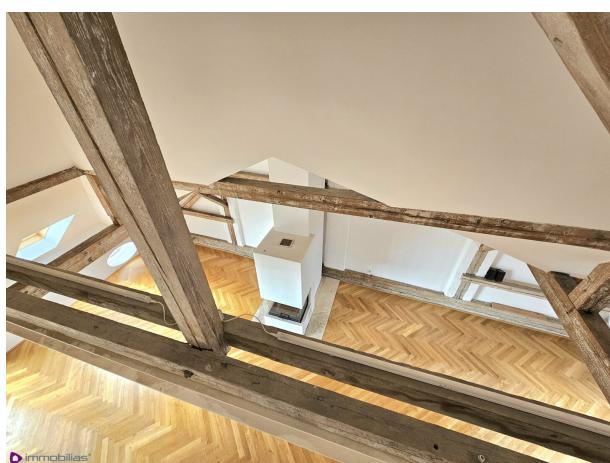
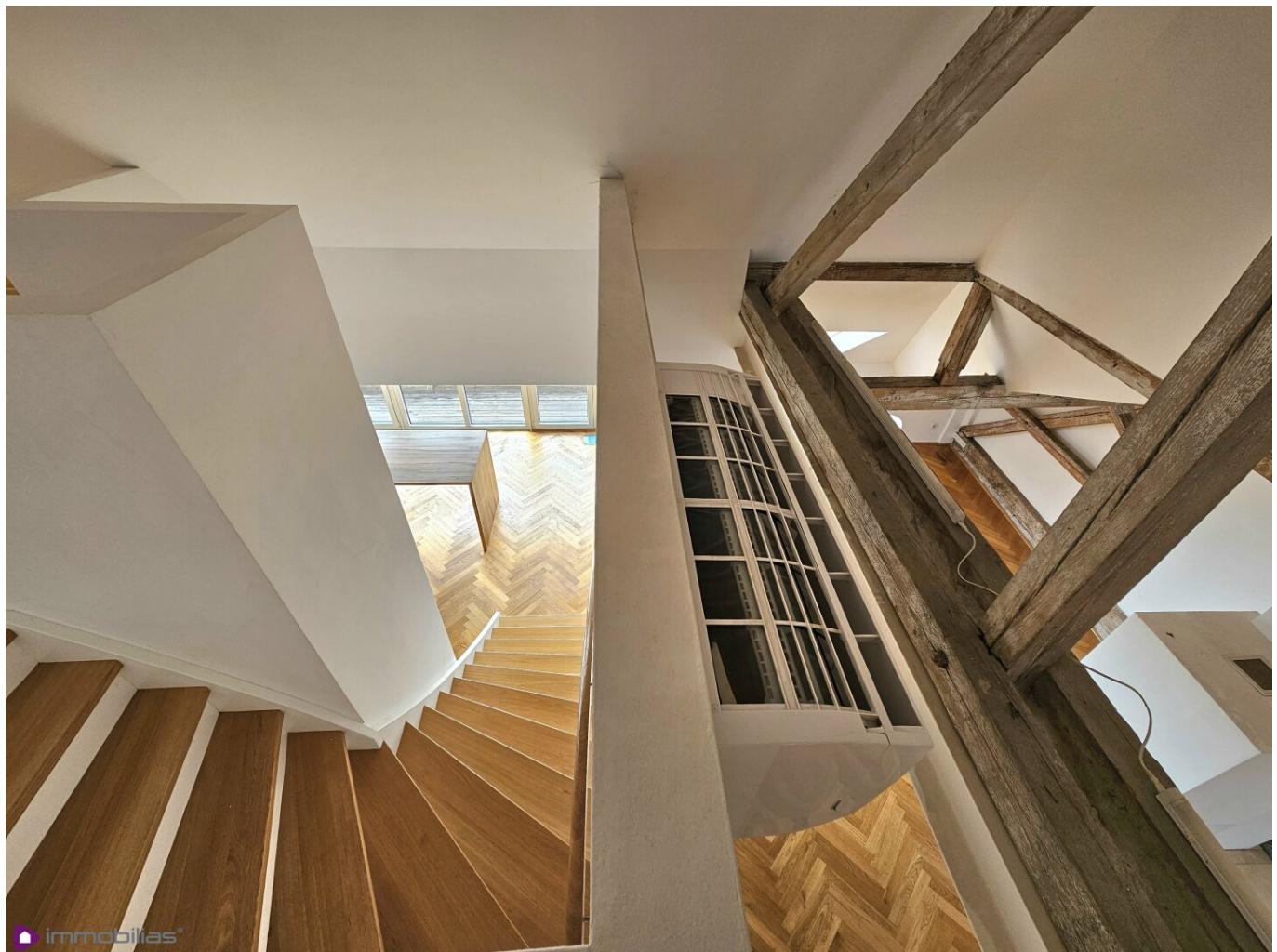
immobiliss®

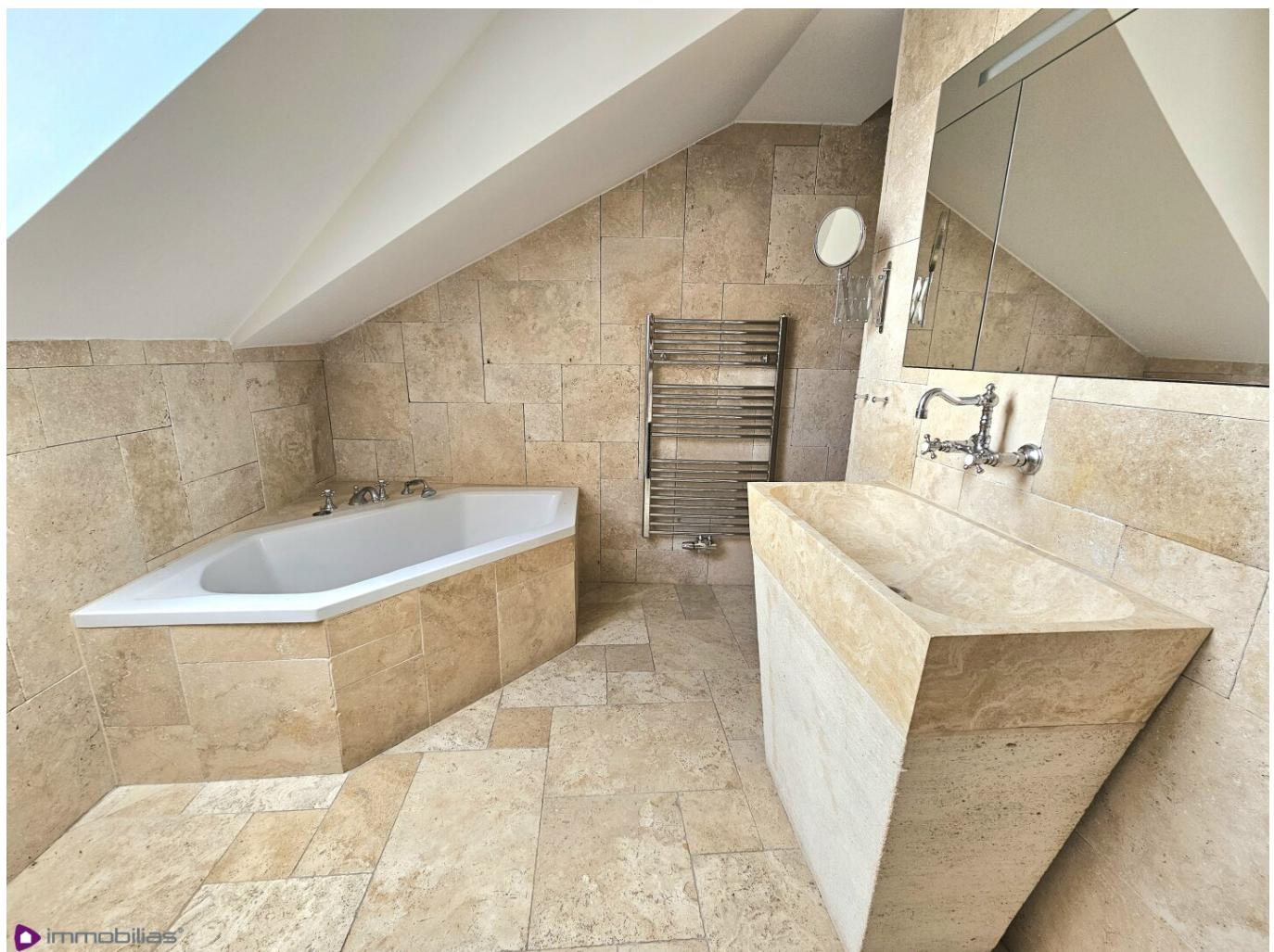


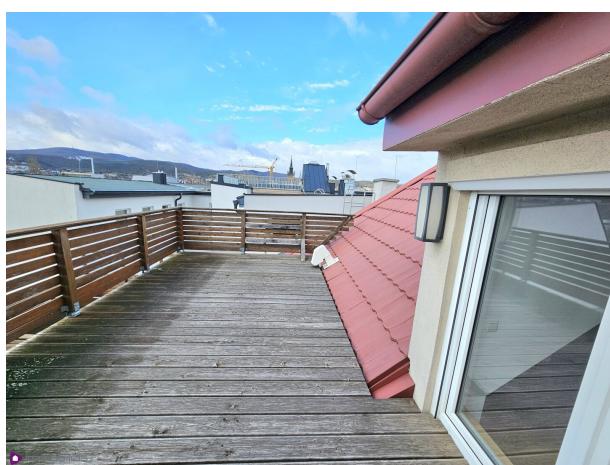
immobiliss®

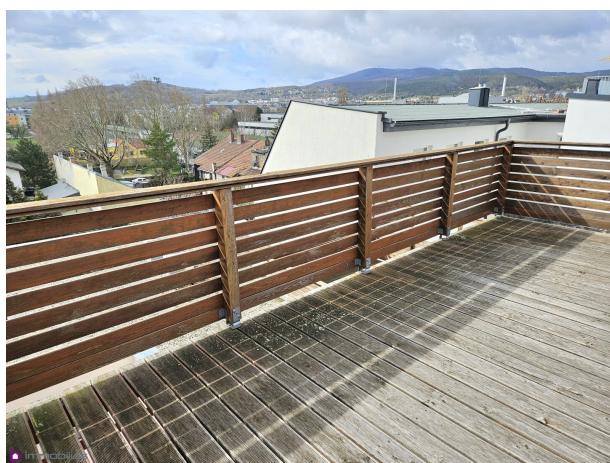


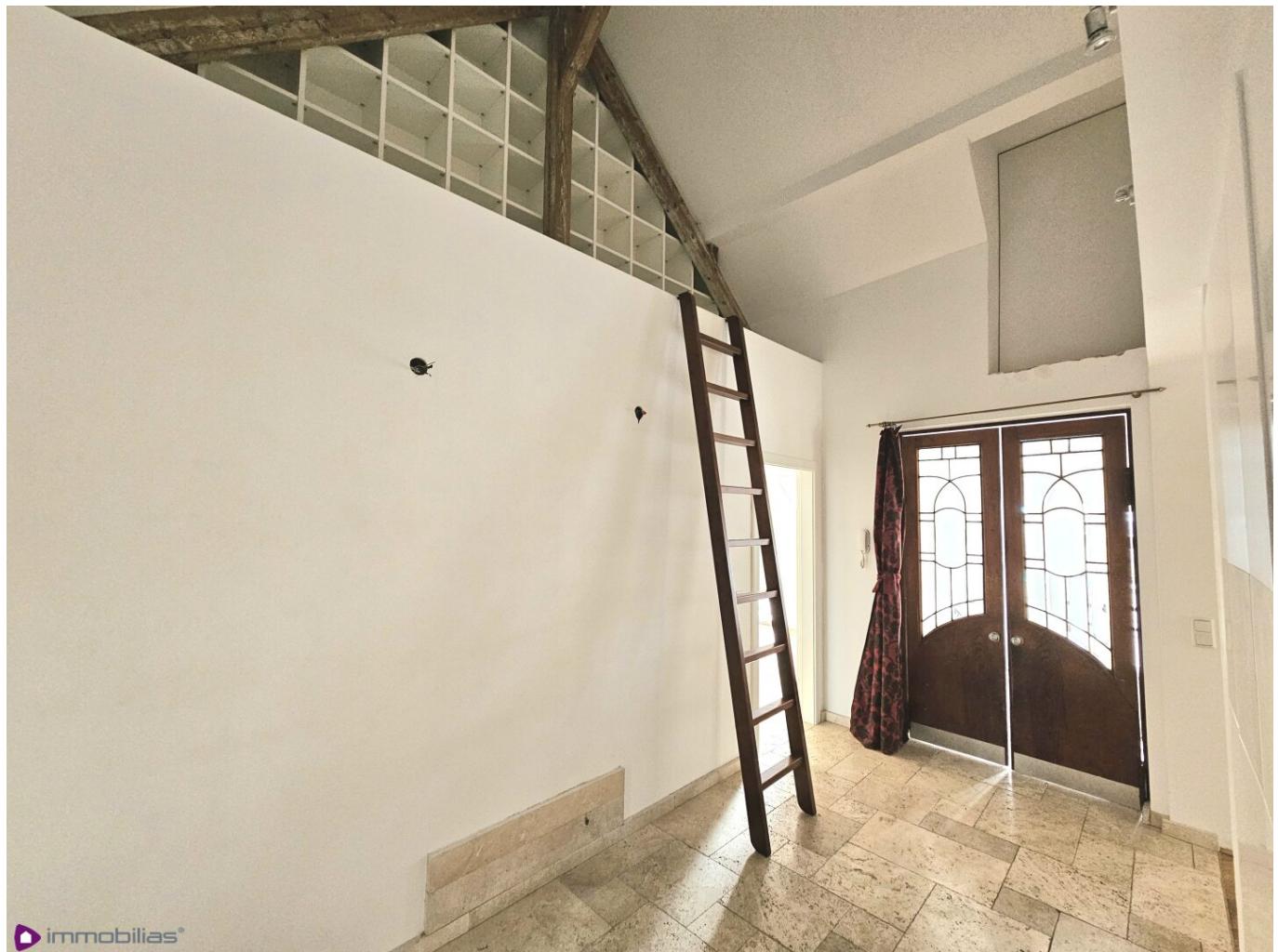




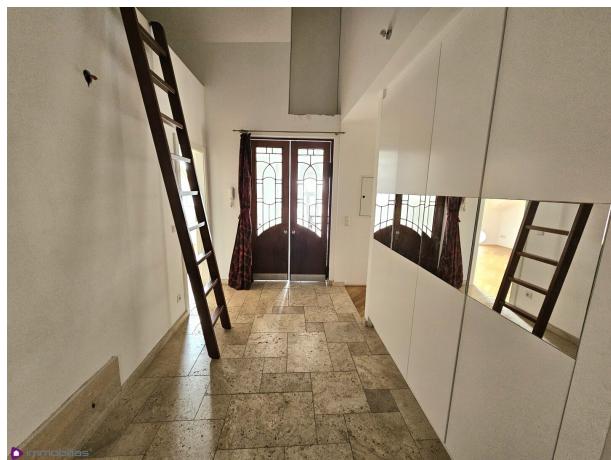




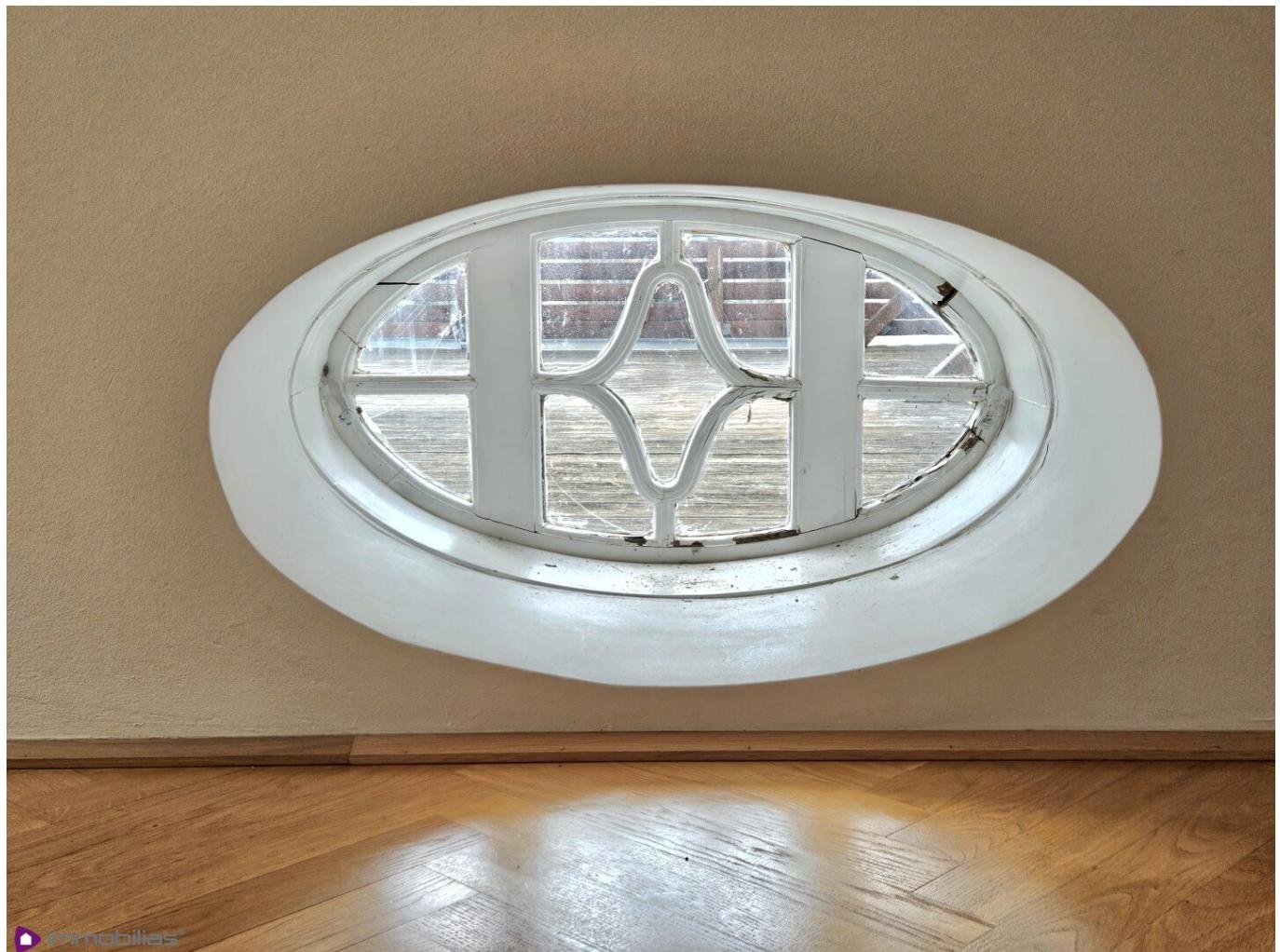




immobilia®



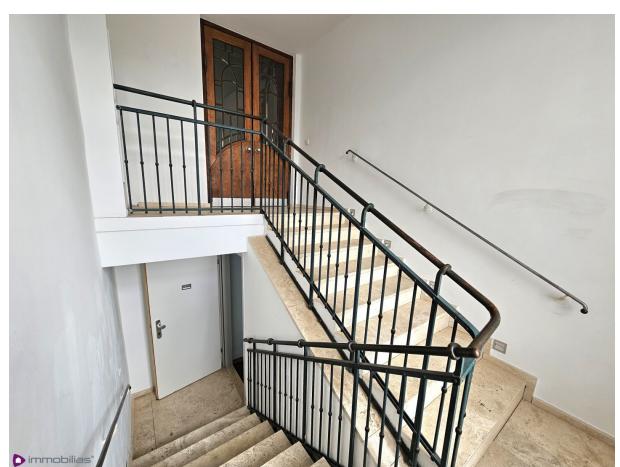




immobilias®



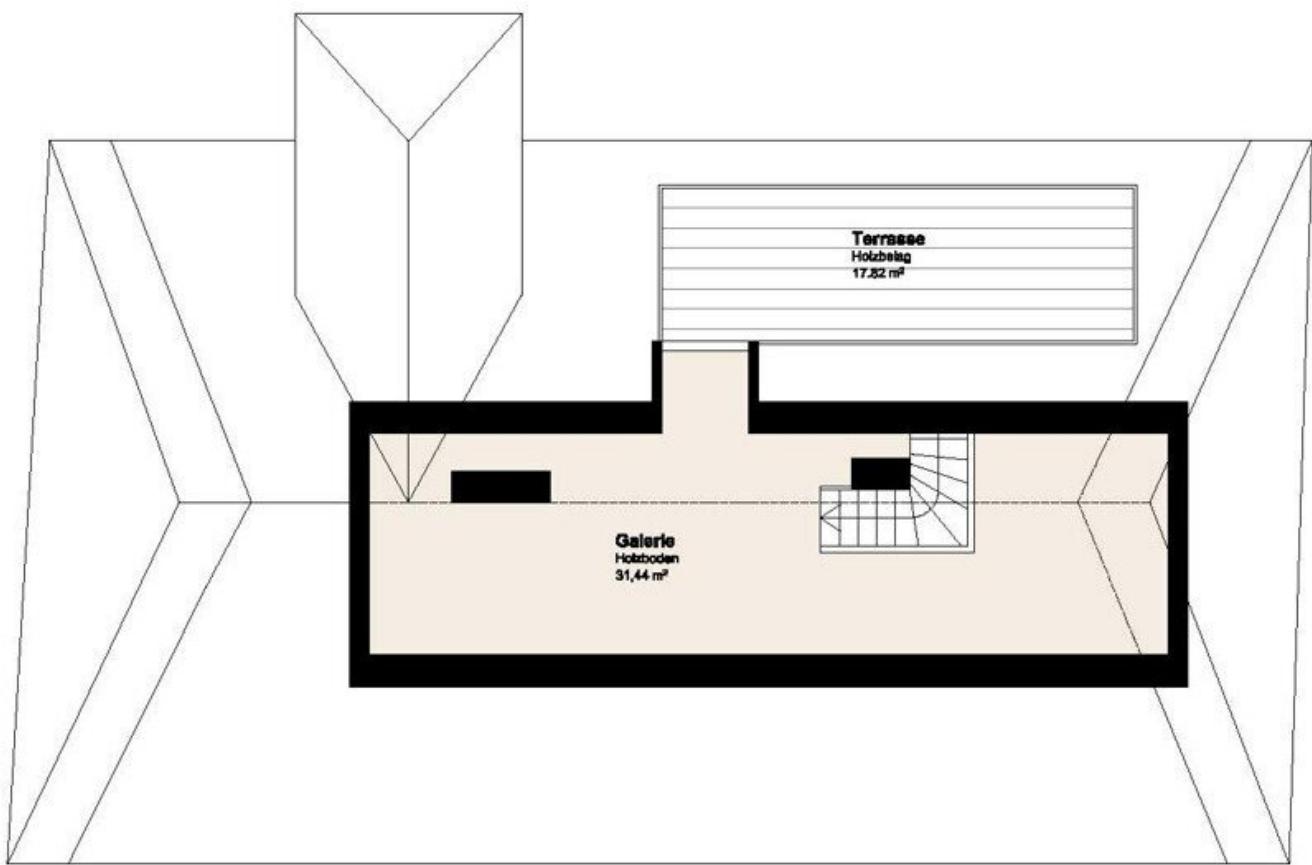
immobilias®



immobilias®







0 1 2 3 4 5m

 **immobilias**®

# Objektbeschreibung

Die gegenständliche XXL Terrassenwohnung erstreckt sich über zwei Wohnebenen (Maisonette) und befindet sich im 2. Stock (kein Lift vorhanden, nicht barrierefrei) eines sehr gepflegten Stilhauses mit denkmalgeschützter Fassade aus 1900. Die Liegenschaft besteht aus nur 5 Wohnungen. Das Gebäude wurde 2012 generalsaniert und zeitgleich das Dachgeschoss ausgebaut- es entstand dieses exklusive Objekt, welches sich über das gesamte Dachgeschoss erstreckt. .

## Raumaufteilung (siehe beiliegendem Plan):

Untere Ebene:

geräumiges Vorzimmer, ca 20,09 m<sup>2</sup>, mit Aufstieg über eine Leiter in einen "Hochsitz"-Bibliothek

lichtdurchflutete Wohnküche, ca 22,82 m<sup>2</sup>, mit Ausgang auf die traumhafte, innenhofseitige Terrasse mit Fernblick über die Dächer der Stadt, ca 37,33 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer, ca 42,39 m<sup>2</sup>, mit gemütlichem Kamin und beeindruckender Raumhöhe

Schlafzimmer 1, ca 10,11 m<sup>2</sup>, mit anschließendem Badzimmer 1, ca 7,04 m<sup>2</sup> -ausgestattet mit einer Eckbadewanne und einer Glasdusche/ Fenster, sowie einem WC 1, ca 1,12 m<sup>2</sup>, und einem begehbaren Wandschrank, ca 7,26 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 2, ca 18,72 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 3, ca 8,22 m<sup>2</sup>

Abstellraum 1, ca 5,67 m<sup>2</sup>

Abstellraum 2, ca 2,48 m<sup>2</sup>

Abstellraum 3, ca 2,90 m<sup>2</sup>

Badezimmer 2, ca 4,15 m<sup>2</sup>, mit Glasdusche und anschließender Sauna, ca 3,30 m<sup>2</sup>

WC, ca 1,68 m<sup>2</sup>, inkl Pissoir

Treppe in die obere Ebene:

Loftartiger Raum, ca 31,44 m<sup>2</sup>, mit Ausstieg auf die hofseitige Südterrasse mit Fernblick, ca 17,82 m<sup>2</sup>

Der Zugang zu zwei traumhaften Süd- Terrassen ermöglicht es Ihnen, die herrlichen Ausblicke auf die umliegende Natur zu genießen. Ob beim Sonnenbad oder bei einem Glas Wein am Abend – hier finden Sie den perfekten Rückzugsort mit beneidenswerter Privatsphäre!

Kellergeschoss:

trockener Keller im Kellerbereich der Liegenschaft

Aktuelle Vorschreibung der Verwaltung brutto € 334.- monatlich inkl BK, Ust und Rücklage

Ausstattung:

Klimaanlage, hochwertige Parkettböden/ tolles Feinsteinzeug, Designerküche mit Kochinsel und Vollausstattung, Sauna, Kamin; Fahrradabstellraum im Kellerbereich der Liegenschaft

Lage:

Umgeben von einer hervorragenden Infrastruktur finden Sie in unmittelbarer Nähe alles, was das Herz begeht: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien sowie ein Einkaufszentrum. Dank der optimalen Anbindung an Bus und Bahnhof sind Sie schnell in Wien und genießen gleichzeitig die Ruhe dieser attraktiven Wohngegend. Eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und an den Individualverkehr zeichnen die Attraktivität der Lage besonders aus.

Genießen Sie den Fernblick und den Blick ins Grüne, der Ihnen jeden Tag ein Stück Natur ins Zuhause bringt. Diese Wohnung ist nicht nur ein Wohnraum, sondern ein Lebensgefühl. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Mödling wartet auf Sie!

Für alle weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

**Andrea Höferstock**

**T: 0699/1 4444 700**

**E: [office@immobilias.at](mailto:office@immobilias.at)**

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage [www.immobilias.at](http://www.immobilias.at)

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.**

Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/ Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

**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](https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!**

**(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz)**

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

**Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!**

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

#### *Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht*

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.*

*Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausführungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

*Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.*

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Höhere Schule <2.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Bahnhof <500m  
Straßenbahn <5.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap