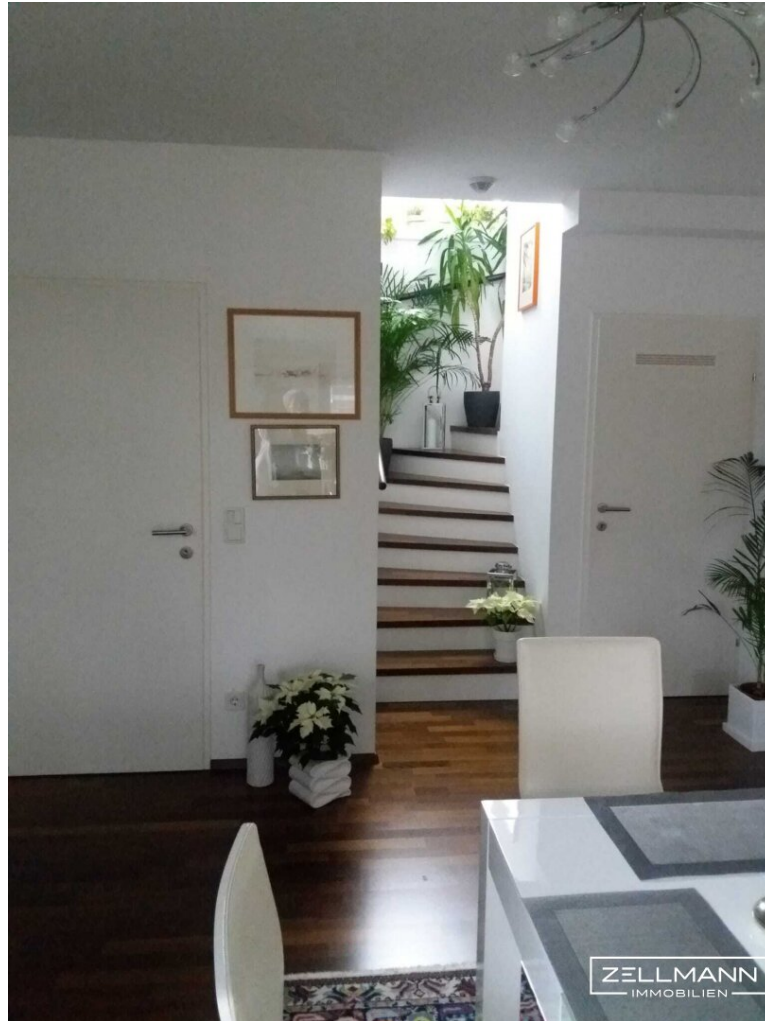


**„Ein Ort zum Aufatmen – Lichtdurchflutete
Dachterrassen-Maisonette mit Stil“ | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 24196

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

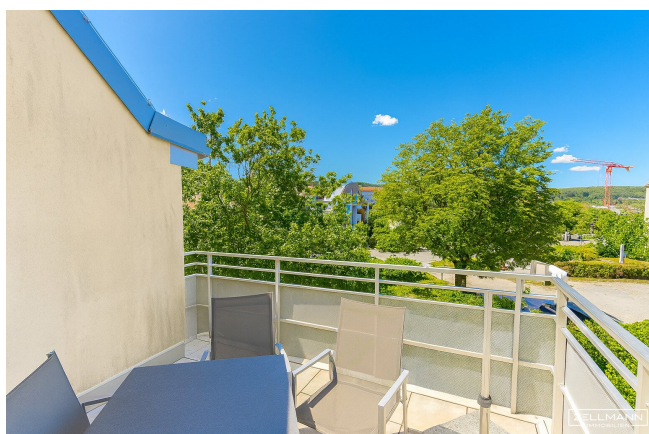
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	143,11 m²
Nutzfläche:	156,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	2,88 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	322,92 €
USt.:	39,26 €
Provisionsangabe:	

23.364,00 € inkl. 20% USt.

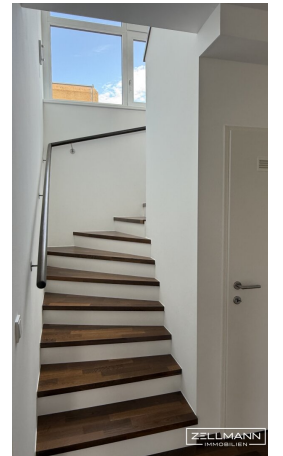
Ihr Ansprechpartner



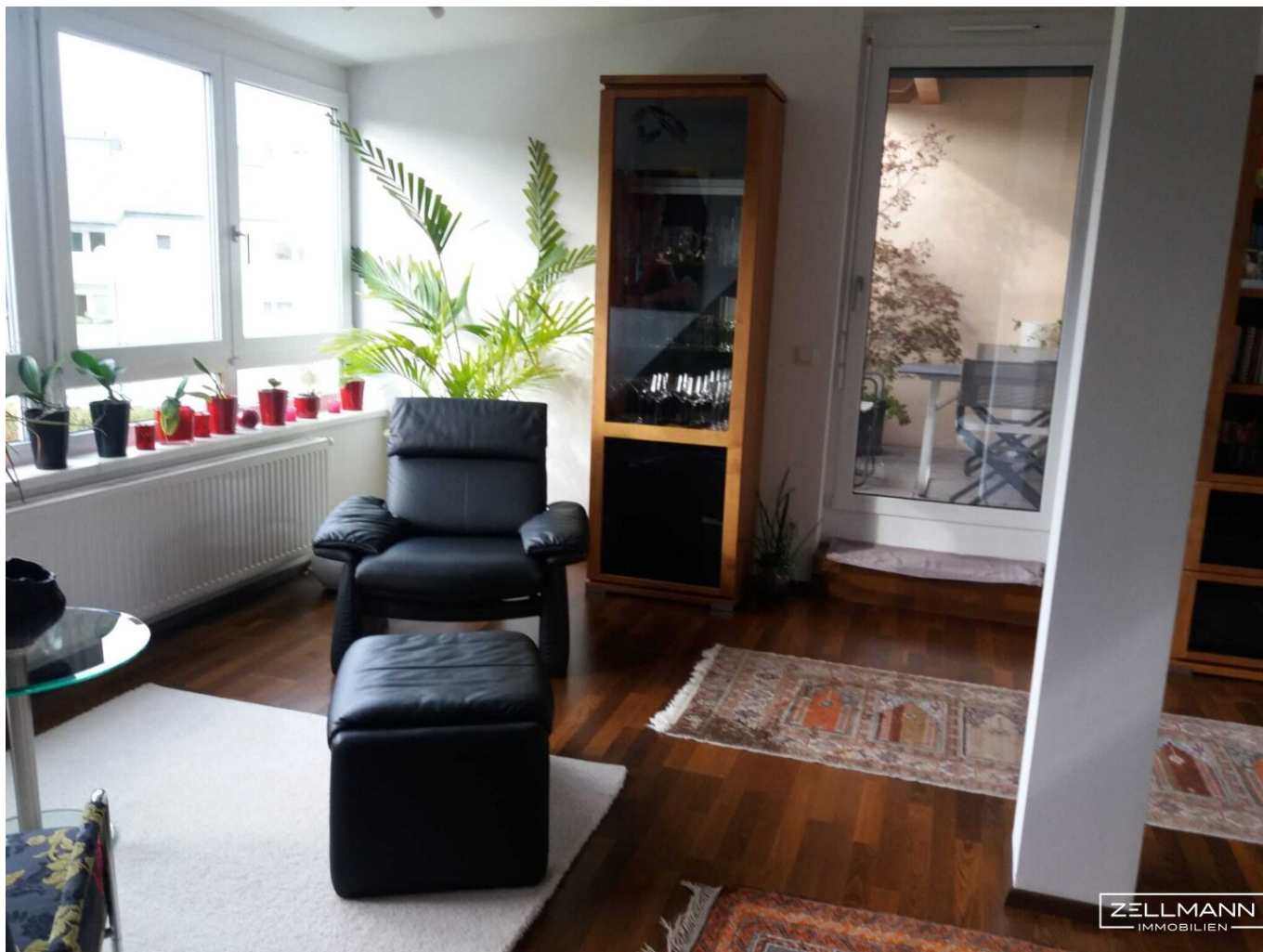
Christian Zellmann

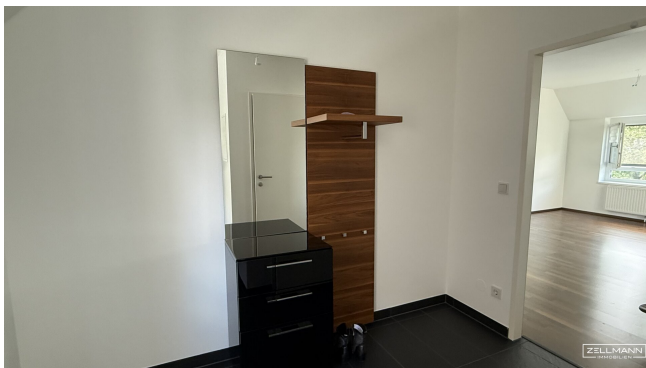




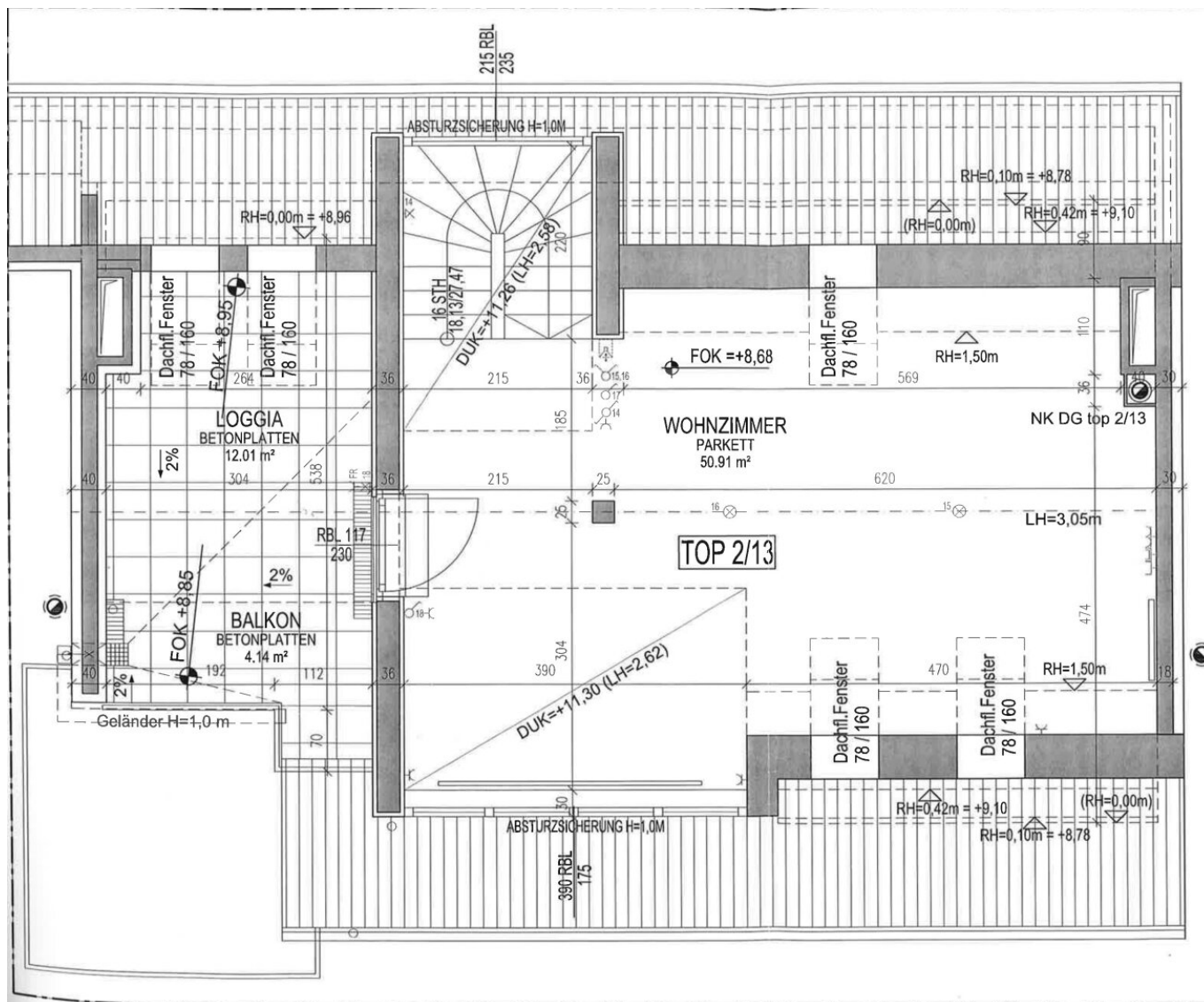


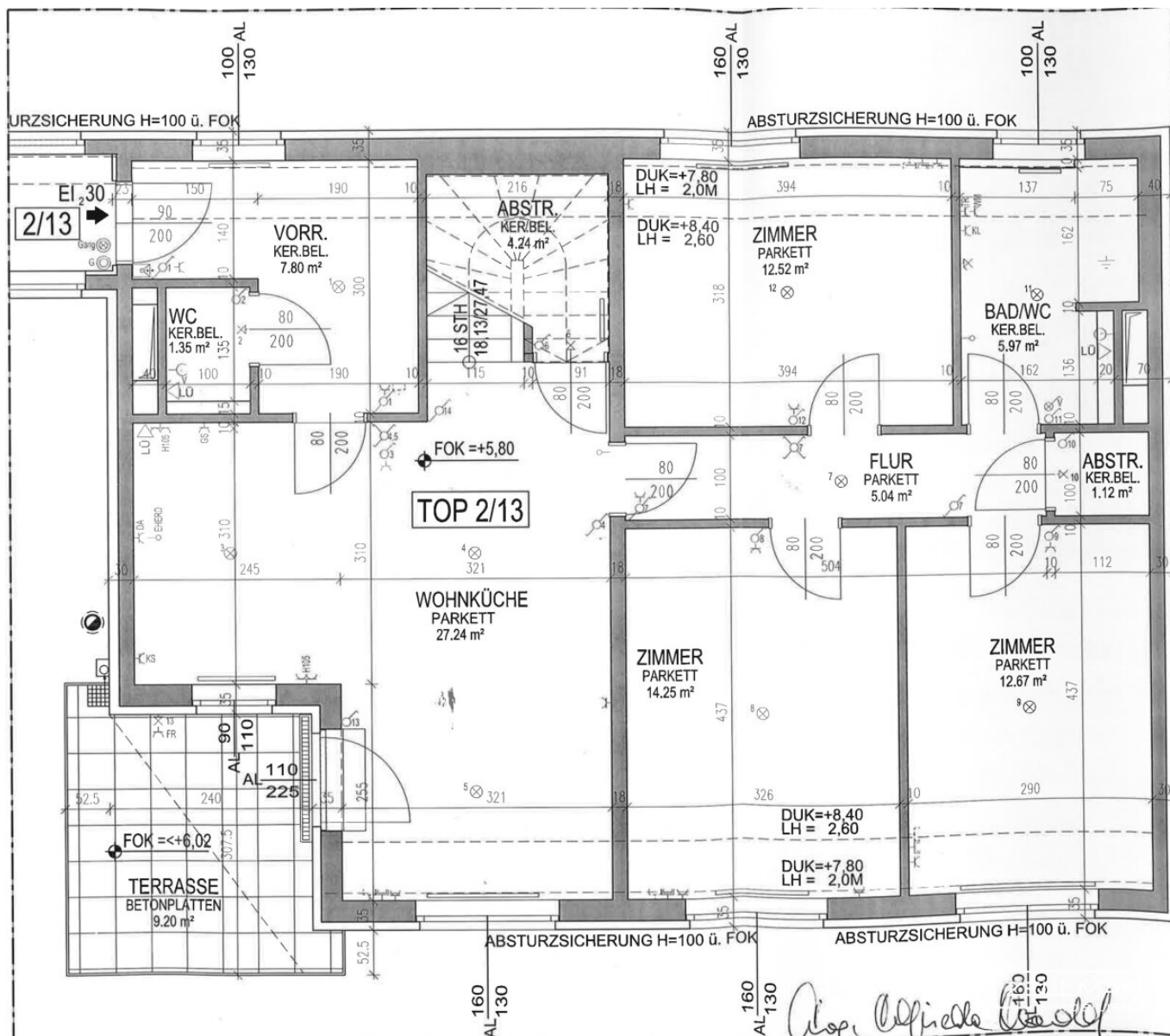












Objektbeschreibung

Exklusives Wohnerlebnis: Dachterrassen-Maisonette in Bestzustand

Objektbeschreibung

Diese großzügige und lichtdurchflutete Dachterrassen-Maisonette vereint zeitgemäßes Wohnen mit hochwertiger Bauqualität. Auf zwei Ebenen bietet die Wohnung eine Wohnnutzfläche von rund 142 m², ergänzt durch eine Loggia und zwei Terrassen mit herrlichem Ausblick.

Das absolute Highlight dieser Wohnung befindet sich im Dachgeschoss: ein wunderschönes, weißes, geräumiges und lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das mit seiner offenen Galerie-Atmosphäre und den großen Fensterfronten ein unvergleichliches Wohngefühl schafft. Hier verschmelzen Weite, Helligkeit und modernes Design zu einem Ort, der zum Entspannen, Genießen und Repräsentieren einlädt.

Eine Klimaanlage und die kontrollierte Wohnraumlüftung sorgen zu jeder Jahreszeit für ein perfektes Raumklima.

Raumaufteilung

2. Obergeschoss

- Großzügige Wohnküche mit direktem Terrassenzugang
- Drei Schlafzimmer mit Parkettboden
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates WC
- Zwei Abstellräume

Dachgeschoss

- Weißes, großzügiges Wohnzimmer (ca. 50 m²) mit bodentiefen Fenstern, offener Galerie-Atmosphäre und Zugang zur Loggia sowie einer weiteren Terrasse
- Viel Tageslicht und eindrucksvolle Raumhöhe für ein einzigartiges Wohnambiente

Ausstattung & Highlights

- Baujahr 2008 – Ziegel-Massivbauweise, gehobener Standard
- Edle Parkett- und Steinböden
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Fernwärme mit Radiatorenheizung
- Klimaanlage & kontrollierte Wohnraumlüftung
- Außenliegender Sonnenschutz (Jalousien/Raffstores)
- Lift im Haus
- Garagenstellplatz inklusive

Lagebeschreibung

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße am westlichen Stadtrand und grenzt direkt an den Naturpark Föhrenberge. Hier verbinden sich Naturnähe und Stadtnähe in perfekter Weise.

- Naherholung: Wander- und Radwege, beliebte Ausflugsziele wie der Richardhof oder das Anningerhaus beginnen quasi vor der Haustüre.
- Infrastruktur: Supermärkte, Fachgeschäfte, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.
- Verkehrsanbindung: Bushaltestellen in Gehnähe, Bahnhof mit Südbahnanschluss wenige Minuten entfernt, schnelle Anbindung an A2 und S1 – in ca. 20 Minuten in Wien.

Diese Lage bietet sowohl Familien als auch Berufspendlern ein attraktives Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Fazit

Dieses Top ist eine wertstabile, moderne Dachterrassen-Maisonette mit großzügigem Raumangebot, perfekter Infrastruktur und naturnaher Lage. Das strahlend weiße, großzügige Wohnzimmer im Dachgeschoss macht diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem – ein Raum, der sowohl Ruhe als auch repräsentativen Charakter bietet.

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 <1.000m

Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap