

**EXKLUSIVE TERRASSENWOHNUNG IN RUHIGER
BESTLAGE MIT GRÜNBlick**



Objektnummer: 6313

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2021
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,86 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	166,30 €
USt.:	16,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ulrike Krempf

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361401422
H +43 664 4264022

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





NOVEL
REAL



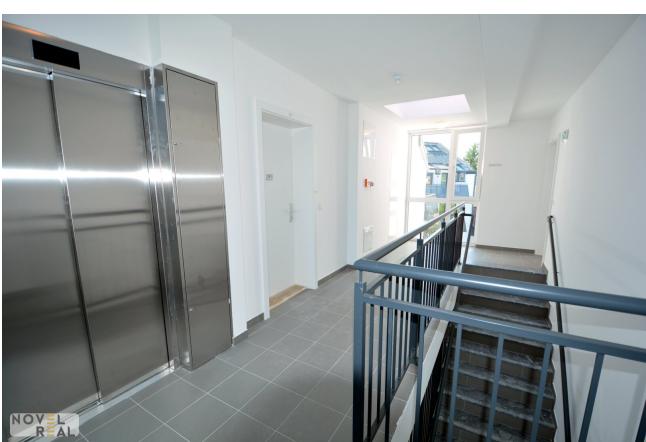
NOVEL
REAL





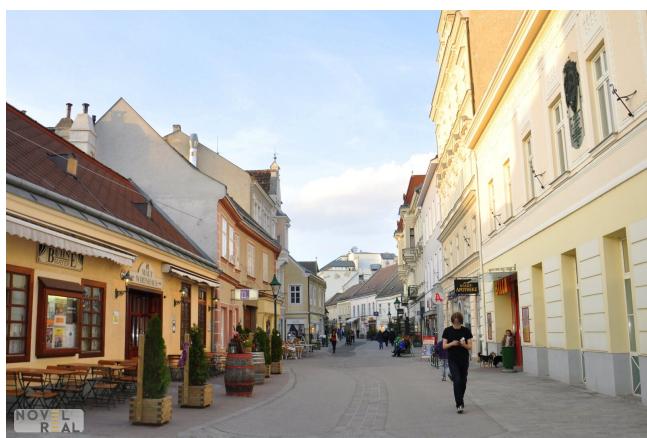








NOVEL
REAL



NOVEL
REAL

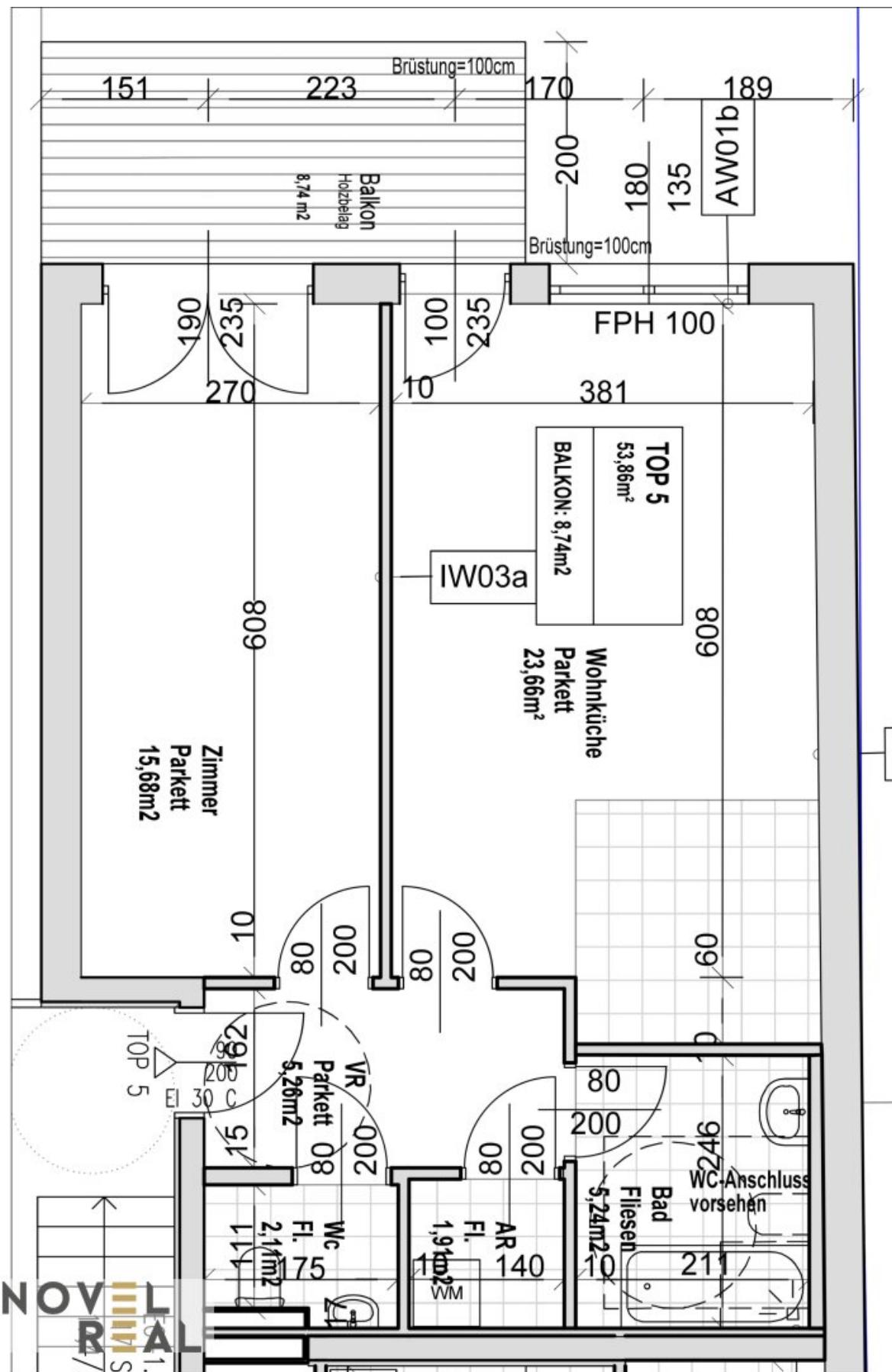


NOVEL
REAL



NOVEL
REAL





Objektbeschreibung

In absoluter Hofruhelage, mitten im Herzen von Mödling, gelangt diese neuwertige, hochwertig teilmöblierte 2-Zimmer-Neubauwohnung samt Tiefgaragenstellplatz zum Verkauf. Bahnhof und Stadtzentrum sind in wenigen Gehminuten erreichbar – eine Lage, die urbanen Komfort mit wohltuender Ruhe verbindet.

Die ca. 54 m² große Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß einer charmanten, kleinen Wohnhausanlage mit Lift, die 2021 in massiver Ziegelbauweise errichtet wurde und durch ihre zeitlose Architektur überzeugt.

Schon beim Betreten empfängt Sie eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Der durchdachte Grundriss bietet eine großzügige Wohnküche, ein angenehm ruhiges Schlafzimmer sowie eine ca. 9 m² große, hofseitige Terrasse. Von hier aus genießen Sie einen weiten **Fernblick ins Grüne – ein perfekter Rückzugsort zum Entspannen und Durchatmen.**

Trotz der kompakten Wohnfläche überrascht diese Wohnung **mit außergewöhnlich viel Stauraum und einer optimalen Raumaufteilung**. Sie eignet sich ideal sowohl als stilvolles Eigenheim als auch als nachhaltige Anlageimmobilie.

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine moderne, **energieeffiziente Luftwärmepumpe** in Kombination mit komfortabler Fußbodenheizung und sorgen für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Ein **eigenes Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet. Darüber hinaus stehen den Bewohnern Fahrradabstellplätze im liebevoll gestalteten **Gemeinschaftsgarten** sowie ein Kinderwagenabstellraum im Kellergeschoß zur Verfügung.

Für maximalen Wohnkomfort steht ein **Tiefgaragenstellplatz** zur Verfügung, der verpflichtend um € 25.000,- zu erwerben ist.

Die Wohnung ist **hochwertig teilmöbliert** (Küche, Bad, WC, Abstellraum). Eine Übernahme weiterer Möbel ist nach Vereinbarung gegen Aufpreis möglich.

Ausstattung & Highlights

- Voll ausgestattete **Einbauküche mit Siemens-Geräten** und Kunststeinarbeitsplatte
- Exklusives, komplett ausgestattetes Badezimmer mit **bodengleicher Dusche**

- Separates WC mit Handwaschbecken samt Verbau, Spiegel und Beleuchtung
- Abstellraum mit **maßgefertigtem Wandverbau** und Waschmaschinenanschluss
- Fußbodenheizung & Warmwasser über **Luftwärmepumpe**
- **Elektrische Außenrollläden**
- Sicherheitseingangstüre (WK 2)
- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Kabel-TV- und Internetanschluss (Kabel Plus)

Perfekte Raumaufteilung - 54 m² plus Terrasse

- Wohnküche: 23,7 m²
- Schlafzimmer: 15,7 m²
- Badezimmer: 5,2 m²
- Separates WC: 2,1 m²
- Vorraum: 5,2 m²
- Abstellraum: 1,9 m²
- Terrasse/Balkon: 8,7 m²
- Kellerabteil: 1,5 m²

(Flächenangaben gerundet, alle Angaben ohne Gewähr)

Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage (monatlich)

- Wohnung inkl. Heizung & Warmwasser: **€ 286,98**
- Garagenstellplatz: **€ 29,37**

Lage & Infrastruktur

Mödling zählt zu den **begehrtesten Wohngegenden im Süden Wiens** und steht für eine außergewöhnliche Lebensqualität. **Die historische Altstadt, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.**

Der nahegelegene **Naturpark Föhrenberge, der Biosphärenpark Wienerwald sowie das Naturschutzgebiet Eichenkogel** bieten ideale Voraussetzungen für Sport- und Naturliebhaber. **Badeteiche, Golfplätze und attraktive Ausflugsziele sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.**

Der **Bahnhof Mödling ist fußläufig gelegen und ermöglicht eine direkte Verbindung nach Wien (ca. 30 Minuten ins Stadtzentrum)**. Ergänzt wird das Angebot durch Bus- und Badner-Bahn-Anbindungen sowie eine **hervorragende Autobahnbindung** (A2, A3, A21, A23, S1).

Nach Ihrer Anfrage per Mail erhalten Sie auch die genaue Adresse und den Plan der Wohnung. Besichtigungstermine müssen mit der dzt. Eigentümerin abgestimmt werden.

**Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Besteheп eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap