

**Traumwohnung mit 40 m<sup>2</sup> Dachterrassen, 2 Garagenplätzen, E-Ladestation und Topausstattung**



**Objektnummer: 16576**

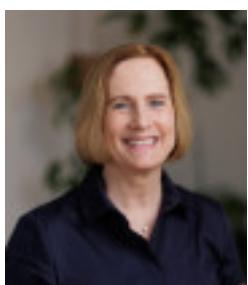
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	779.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	218,33 €
<b>Hezkosten:</b>	79,00 €
<b>USt.:</b>	37,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marianne Pargan**

Alexander Ringsmuth GmbH

Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 676 3399170

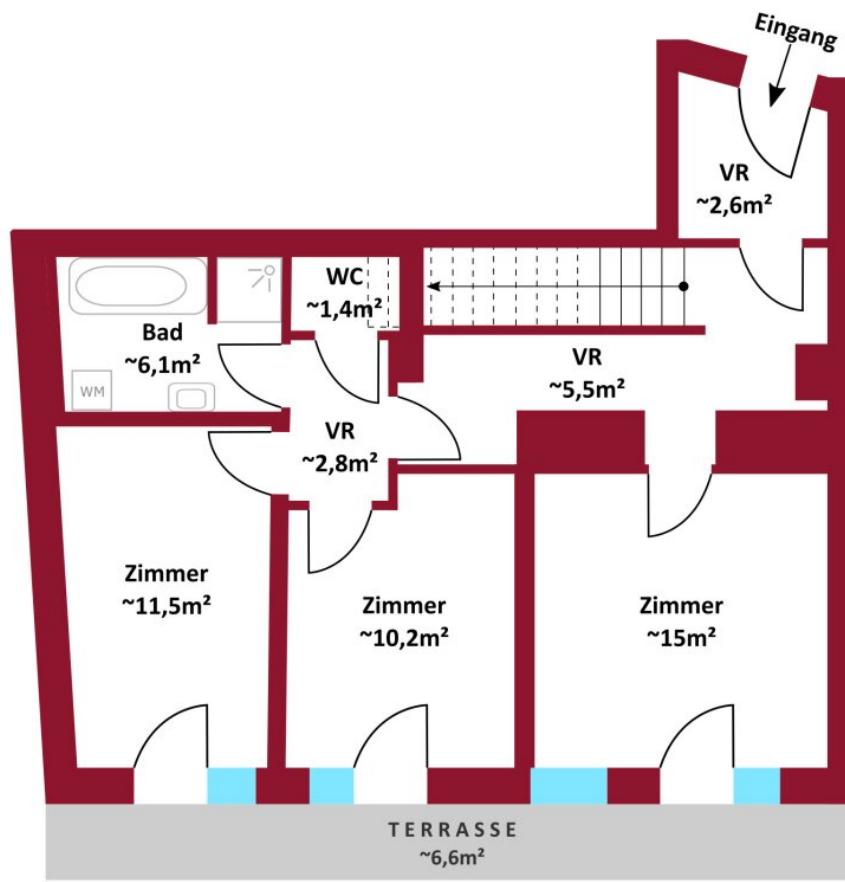
Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.

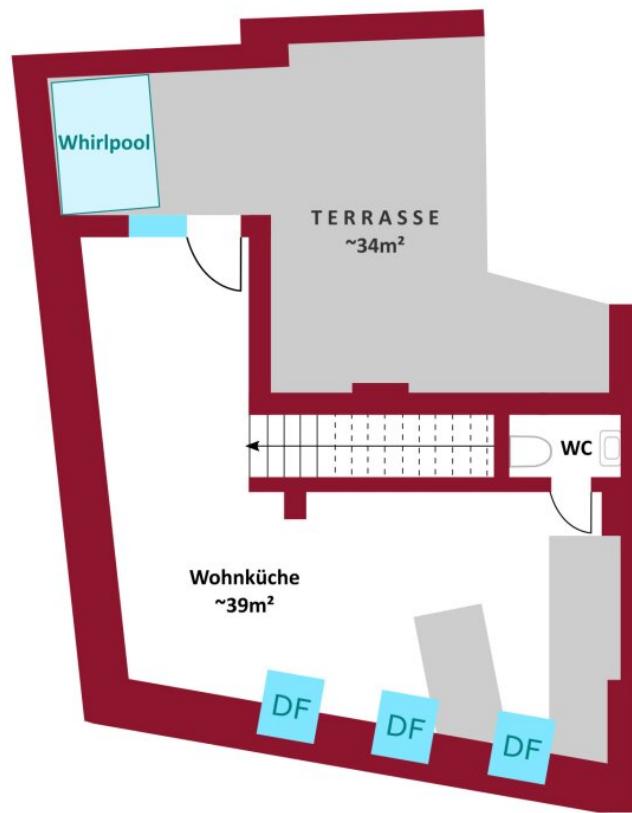












## Objektbeschreibung

Diese moderne und helle Wohnung wurde 2021/22 errichtet und bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein luxuriöses und komfortables Wohnen wünschen! Mit 4 Zimmern und einer großen Terrasse bietet sie ausreichend Platz für eine Familie.

Die geschmackvolle Ausstattung und der gute Grundriss machen diese Wohnung so besonders. Die gepflegte Wohnung ist in einem neuwertigen Zustand und wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Sie werden sofort von der hochwertigen Ausstattung mit Tischlermöbeln, Klimaanlage, Markengeräten, dem BUS-System und der hochwertigen Netzwerkinfrastruktur beeindruckt sein.

Die Böden sind mit modernem Eichenparkett und in den Nassräumen mit großen Fliesen ausgestattet. Geheizt wird mit Fernwärme über Fußbodenheizung und durch die ausgezeichnete Dämmung (bitte beachten Sie die hervorragenden Energiewerte) sind niedrige Heizkosten garantiert.

Von der Tiefgarage aus erreichen Sie die Wohnung mit einem geräumigen Personenlift, der Sie direkt in das zweite Obergeschoss bringt. In diesem Geschoss betreten Sie die Wohnung über einen geräumigen Vorraum und finden drei Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, einen Abstellraum und ein WC (extra) vor. Ein kleinerer Balkon ( $6 \text{ m}^2$ ) ist den Zimmern vorgelagert.

Über die Treppe hinauf geht es in das große Wohnzimmer mit integrierter Markenküche und hochwertigen Siemens-Geräten. Auch dieser Bereich wurde mit großartigen technischen Details, einem tollen Beleuchtungskonzept, Tischlermöbeln und hochwertiger EDV-Ausstattung gestaltet.

Von hier aus erreichen Sie auch die  $34 \text{ m}^2$  große Dachterrasse, auf der sich ein Whirlpool und Sitzgelegenheiten befinden. Eine Überdachung des Whirlpoolbereichs (top ausgestattete Alu-Lamellenüberdachung mit elektrischer Vertikalbeschattung und Markise) kann optional gegen Aufpreis verbleiben.

Ein WC kann sowohl vom Wohnbereich, als auch von der Terrasse aus erreicht werden.

Die fantastische Terrasse mit südwestlicher Ausrichtung liegt wind- und blickgeschützt im Inneren der Anlage. Hier können Sie den Tag ausklingen lassen, genießen und entspannen. Die Beschattung (optional, gegen Aufpreis) ermöglicht auch an heißen Tagen, diese großzügige Fläche als Gartenersatz zu nützen.

Das Haus selbst ist in einem sehr gepflegten Zustand und architektonisch sehr ansprechend. Auch hier wurde auf hohe Qualität Wert gelegt (Massivbau, gute Schallisolation, großer Lift, beste Fensterqualität).

Die Übergabe der Wohnung kann ab Juni erfolgen.

**Gemeinschaftsflächen:** Im Haus steht Ihnen ein Fahrrad/Kinderwagenabstellraum zur Verfügung und im hintersten Teil des Grundstücks befindet sich ein Kinderspielplatz.

**Infrastruktur/Lage:** Die Lage der Wohnung ist perfekt für eine schnelle Erreichbarkeit mit dem Auto aus Wien (die Südautobahn ist nur ca. 5 Fahrminuten entfernt), mit dem Bus (2 min), der Schnellbahn oder der Badener Bahn (je ca. 10 Gehminuten entfernt). Viele Möglichkeiten für eine direkte Anfahrt in die Wiener Innenstadt oder rasch nach Wien-Meidling.

Wichtige Einrichtungen wie eine Bäckerei, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und mehrere Supermärkte sind in der Nähe und zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Mödling am südlichen Stadtrand von Wien ist eine bekannte Schulstadt mit einer wunderschönen Altstadt am Rande des Wienerwaldes. Hier lassen sich viele Familien nieder, da die zahlreichen weiterführenden Schulen und die gute Erreichbarkeit der Universitäten ebenso angenehm sind wie die Nähe des Landesklinikums und vieler Ärzte, die Dichte an guter Gastronomie wie die Nähe zur SCS und der wunderschönen Mödlinger Fußgängerzone mit Boutiquen und Cafés. Durch die ausgezeichnete Lage der Wohnung können Sie direkt in der Umgebung die nahe gelegenen Spazier- und Radwege und mehrere Spielplätze an der Bachpromenade nutzen. Den Mödlinger Stadtteil erreichen Sie in ca. 5 Fahrminuten.

Im Gesamtpaket sind zwei Stellplätze in der Tiefgarage inklusive eigener E-Ladestation und ein Kellerabteil inkludiert.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt?**

**Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige ich Ihnen diese Wohnung persönlich und übermitte noch weitere Informationen**

**Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren.**

**Marianne Pargan**

Akad. Immobilientreuhänderin

**[marianne.pargan@ringsmuth.at](mailto:marianne.pargan@ringsmuth.at)**

**Tel.: 0676 33 99 170**

Alexander Ringsmuth GmbH

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <2.000m  
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 <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Straßenbahn <5.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap