Traumhafte Dachgeschoßwohnung mit Galerie, Terrassen und Blick zum Anninger - Lift optional möglich



Objektnummer: 311018

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neudorfer Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1913
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	185,97 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Kaufpreis:	949.900,00 €
Betriebskosten:	341,75 €
USt.:	34,18 €

Infos zu Preis:

Monatliche Heizkostenvorschreibung 213,89EUR plus 20% USt.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Stift











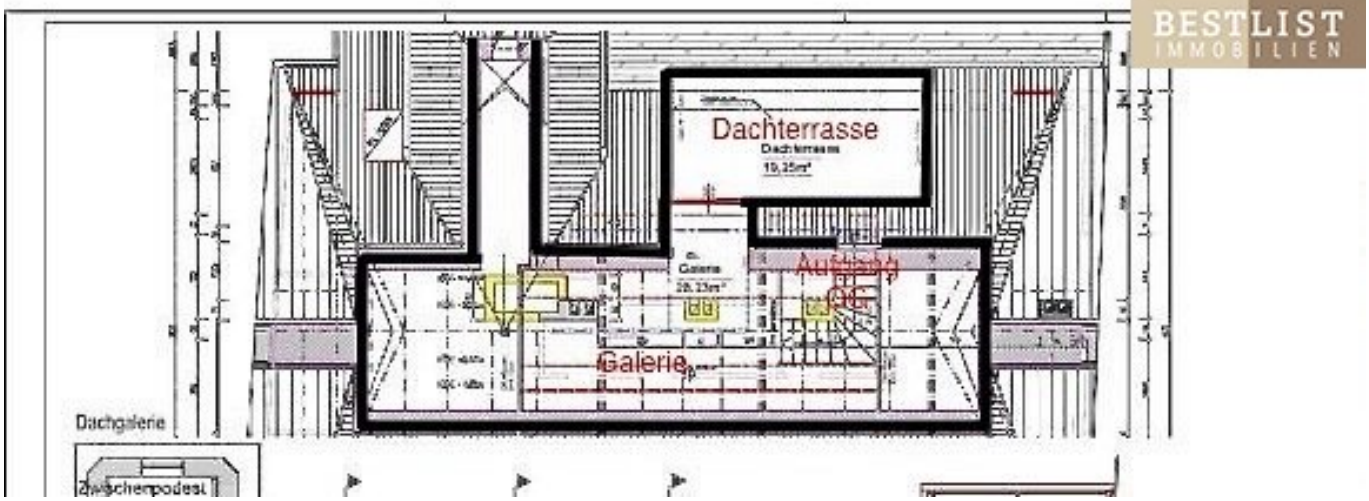


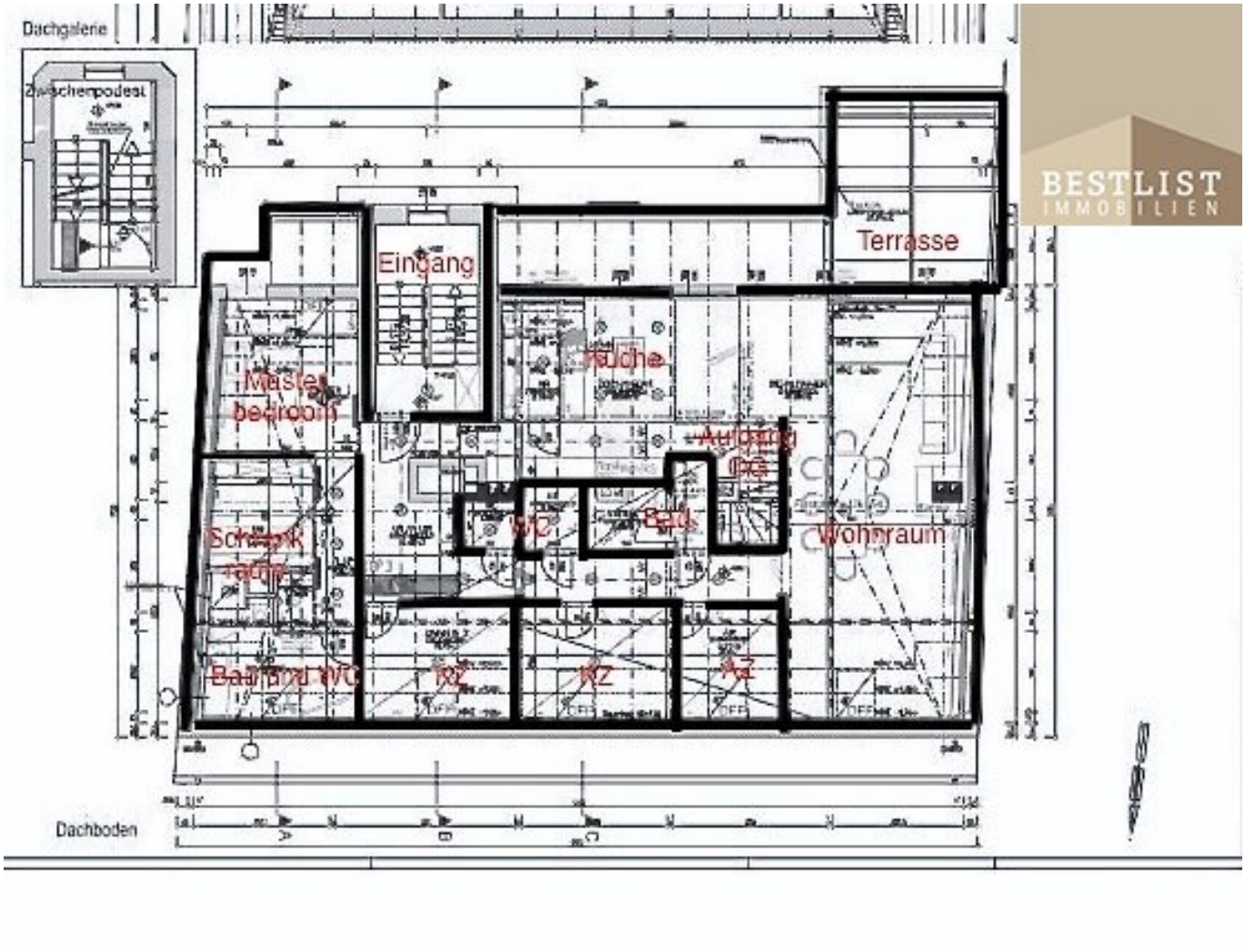









Dachterrasse
Dachterrasse
19,35m²
Galerie
Galerie
Dachgalerie
Zwischenpodest


Dachgalerie
Zwischenpodest
Eingang
Terrasse
Küche
Master bedroom
Aufgang DG
WC
Bad
Schrank raum
Wohnraum
Barfuss WC
KZ
KZ
Dachboden

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnlich repräsentative 5-Zimmer-Wohnung in einem vollständig renovierten Bürgerhaus in begehrter Lage von Mödling.

Diese Immobilie vereint den Charakter historischer Bausubstanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort und richtet sich an Käufer, die Substanz, Großzügigkeit und architektonische Qualität bewusst zu schätzen wissen. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock ohne Lift, jedoch besteht die Möglichkeit, einen **Lift nachträglich zu installieren**. Die Details zur Umsetzung sowie die damit verbundenen Investitionsaufwände besprechen wir gerne persönlich mit Ihnen.

Mit hoher handwerklicher Präzision, viel Liebe zum Detail und einem klaren gestalterischen Konzept wurde hier ein Wohnraum geschaffen, der **Eleganz, Funktionalität und Atmosphäre auf höchstem Niveau** miteinander verbindet.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine interne Treppe in das obere Geschoss. Bereits beim Eintreten setzt eine markante schwarze Holz-Glas-Schwenktüre ein architektonisches Statement und eröffnet den großzügigen Wohnbereich.

Das geräumige Vorzimmer verfügt über einen maßgefertigten Einbaukasten sowie ein außergewöhnliches Gestaltungselement:

Eine **dreiecksförmige, in den Dachstuhl integrierte Bibliothek**, erreichbar über eine elegante Holzleiter – ein Detail, das Charakter zeigt und die Individualität dieser Wohnung unterstreicht.

Rechterhand befindet sich der hochwertig ausgeführte Master-Bereich, bestehend aus:

- **Schlafzimmer**
- **Großzügigem begehbarem Schrankraum**
- **Badezimmer mit Badewanne und Dusche**
- **Separatem WC mit Bidet**

Großformatige Feinsteinzeugfliesen verleihen diesem Bereich einen ruhigen, eleganten Wellness-Charakter.

Linkerhand erschließt sich der offen gestaltete Wohn- und Essbereich.

Den Auftakt bildet die luxuriöse Wohnküche in edlem Silbergrau, ausgestattet mit:

- **Backrohr & Dampfgarer**
- **Kühl- und Gefrierschrank**
- **Weinschrank**
- **Freistehendem Küchenblock mit Induktionskochfeld**
- **Integriertem Hochtisch aus Vollholz**

Ergänzt wird die Küche durch eine separate Speisekammer sowie eine voll ausgestattete Waschküche mit Waschmaschine und Trockner.

Von der Küche aus gelangt man auf die **erste großzügige, südlich ausgerichtete Terrasse** mit Fernblick. Der Lärchenholzboden und die großzügige Fläche bieten ideale Voraussetzungen für Sitz- und Aufenthaltsbereiche.

Der anschließende Wohnbereich überzeugt durch:

- **Großzügigen Essbereich**
- **Verglasten Kamin**
- **Wohnzimmer mit integrierter Bibliothek**

Die offene L-Form, eine Raumhöhe von über 4 Metern, sichtbare historische Dachbalken sowie Fischgrätparkett aus Eichenholz schaffen ein **außergewöhnlich repräsentatives Wohnambiente**.

Über eine geschwungene Treppe erreicht man das offen gestaltete Atelier bzw. die Galerie direkt unter dem Dach. Dieser Bereich eignet sich ideal als Arbeits-, Lese- oder Rückzugsraum. Von hier aus gelangt man auf die **zweite, großzügige Terrasse** mit freiem Blick bis zum Anninger.

Im unteren Bereich der Wohnung befinden sich:

- **Drei helle Zimmer, ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer**
- **Ein zusätzlicher Schrankraum**

- **Ein separates WC**
- **Ein weiteres Badezimmer mit Dusche und integrierter Holzsauna**

Auch hier unterstreichen großformatige Feinsteinzeugfliesen den hohen Ausstattungsstandard.

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in ausgezeichneter Lage von Mödling und überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte in unmittelbarer Umgebung
- Bequem fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar
- Shopping City Süd sowie Autobahnanschluss Richtung Wien in wenigen Fahrminuten
- Schnellbahnanschluss Richtung Wien, Bahnhof Mödling ca. 10 Gehminuten entfernt

Lassen Sie sich diese Möglichkeit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Transparenzhinweis zum Einsatz künstlicher Intelligenz

Rechtliche Grundlage: Art. 50 Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung / AI Act) – Transparenzpflichten für KI-generierte bzw. KI-bearbeitete Inhalte, anwendbar ab 2. August 2026.[1]

Bei BESTLIST Immobilien setzen wir künstliche Intelligenz unterstützend bei der Erstellung und Bearbeitung von Inhalten ein. Das betrifft insbesondere die Optimierung von Immobilienfotos (z. B. virtuelles Homestaging, Retusche, Bildoptimierung) sowie die Erstellung von Texten für Inserate und Marketingzwecke.

Sämtliche mit KI erstellten oder bearbeiteten Inhalte werden von uns vor Veröffentlichung persönlich geprüft, redigiert und freigegeben. Wir legen großen Wert darauf, unsere Kundschaft transparent und wahrheitsgemäß über Zustand und Ausstattung der von uns vermittelten Immobilien zu informieren.

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 <250m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <1.750m
Universität <10.000m

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

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <750m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <4.750m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap