

**Licht. Raum. Terrassen. – hochwertige Familienwohnung  
mit Garage | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25654**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	5,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	265,01 €
<b>USt.:</b>	29,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8

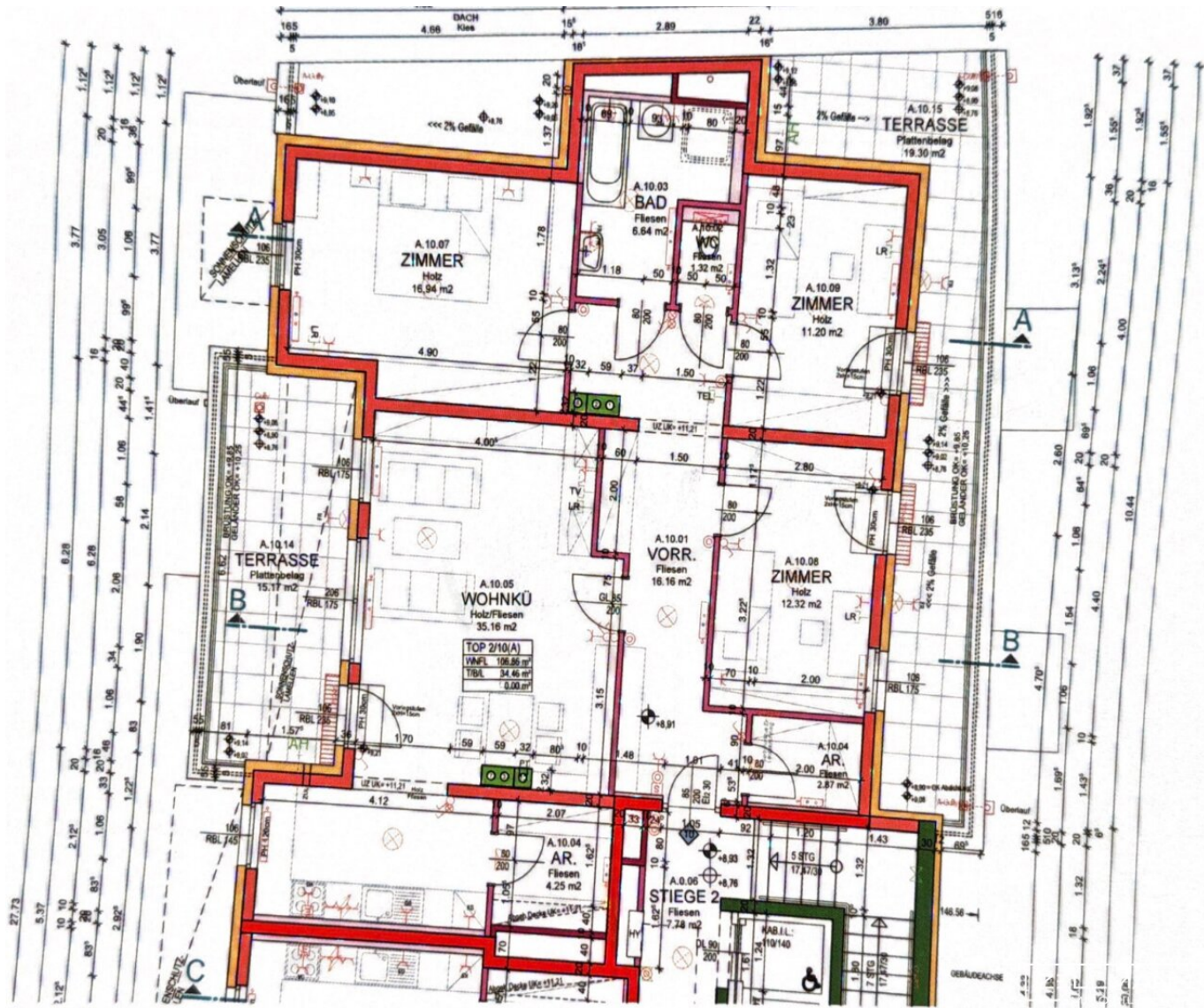








ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ts angegeben 90cm

# Objektbeschreibung

## Familienwohnung mit zwei Terrassen und Garagenkomfort in Mödling

Diese außergewöhnliche Familienwohnung verbindet großzügige Raumgestaltung, hochwertige Bauqualität und beeindruckende Außenflächen zu einem Wohnkonzept, das sowohl im Alltag als auch emotional überzeugt. Zwei Terrassen, lichtdurchflutete Räume und eine durchdachte Grundrisslösung schaffen ein Zuhause mit spürbarem Mehrwert – ergänzt durch einen eigenen Garagenplatz im Haus.

Ein Angebot, das sowohl für Eigennutzer als auch für wertorientierte Käufer eine nachhaltige Investition darstellt.

### QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Wohnfläche: 106,86 m<sup>2</sup>
- Terrassenflächen gesamt: ca. 35 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- 2 Terrassen mit attraktiver Ausrichtung
- 1 Garagenplatz im Haus inkludiert
- Baujahr 2015, moderner Neubau
- Personenaufzug
- Fernwärmeheizung
- HWB 29,9 | fGEE 0,99 (sehr gute Energieeffizienz)
- Heizung, Warmwasser und Wasser zusätzlich

- 100 Meter zum Bus
  
- 500 Meter zum Bahnhof

### **Wohnen mit Raum, Licht und Großzügigkeit**

Der zentrale Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle, offene Atmosphäre und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Die Raumaufteilung ist klar strukturiert und bietet sowohl kommunikative Wohnbereiche als auch ruhige Rückzugszonen – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer.

### **Rückzugsbereiche mit Flexibilität**

Die insgesamt vier Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – vom klassischen Schlafzimmer über Homeoffice bis hin zu Kinder- oder Gästezimmern.

Die durchdachte Anordnung ermöglicht Privatsphäre innerhalb der Wohnung und unterstützt ein harmonisches Wohngefühl.

### **Zwei Terrassen als echtes Highlight**

Ein besonderer Mehrwert dieser Immobilie sind die beiden großzügigen Terrassen mit insgesamt rund 35 m<sup>2</sup> Fläche.

Sie erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten ausreichend Platz für Entspannung, gesellige Abende oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Diese Außenflächen sind nicht nur funktional, sondern prägen maßgeblich die Qualität des gesamten Wohnkonzepts.

### **Badezimmer und Ausstattung**

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für den täglichen Komfort. Ergänzt wird die Wohnung durch ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Die Ausstattung entspricht einem modernen Neubau-Standard und befindet sich in gepflegtem Zustand.

### **Garagenplatz – Komfort im Alltag**

Ein wesentlicher Vorteil dieser Immobilie ist der im Kaufpreis enthaltene Garagenplatz. Gerade in dieser Lage stellt dies einen erheblichen Komfortgewinn dar und steigert die Alltagstauglichkeit der Wohnung deutlich.

### **Wohnhaus und Bauqualität**

Das Gebäude wurde im Jahr 2015 errichtet und präsentiert sich in modernem und gepflegtem Zustand. Ein Lift sorgt für barrierearmen Zugang zur Wohnung.

Die Bauweise sowie die sehr guten Energiekennzahlen unterstreichen die zeitgemäße Qualität und Effizienz des Objekts.

### **Lagequalität in Mödling**

Die Lage in Mödling überzeugt durch eine ausgewogene Kombination aus urbaner Infrastruktur und angenehmer Wohnruhe.

Nahversorger, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung und gewährleisten eine hohe Alltagstauglichkeit. Gleichzeitig bietet die Umgebung ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und Lebensqualität.

### **Zusammenfassung**

Diese Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre seltene Kombination aus großzügiger Wohnfläche, zwei Terrassen, durchdachter Raumaufteilung und inkludiertem Garagenplatz.

Ein modernes Zuhause mit hoher Lebensqualität, klarer Struktur und nachhaltigem Wert – ideal für Käufer, die Komfort, Raum und Lage in perfekter Balance suchen.

**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.