# Private Rückzugsoase mit traumhafter Naturkulisse in Mödling



**Objektnummer: 311123**

**Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Neudorfer Straße |
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2340 Mödling |
| **Baujahr:** | 2018 |
| **Wohnfläche:** | 292,40 m² |
| **Zimmer:** | 7 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 4 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 47,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,83 |
| **Kaufpreis:** | 1.790.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Stift**

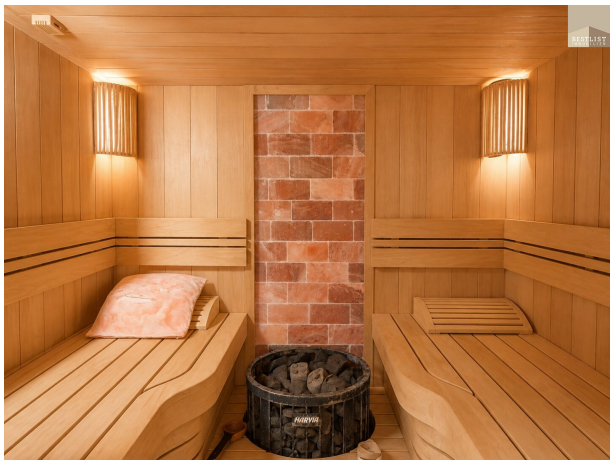
BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden


























BESTLIST
IMMOBILIEN
Pearl







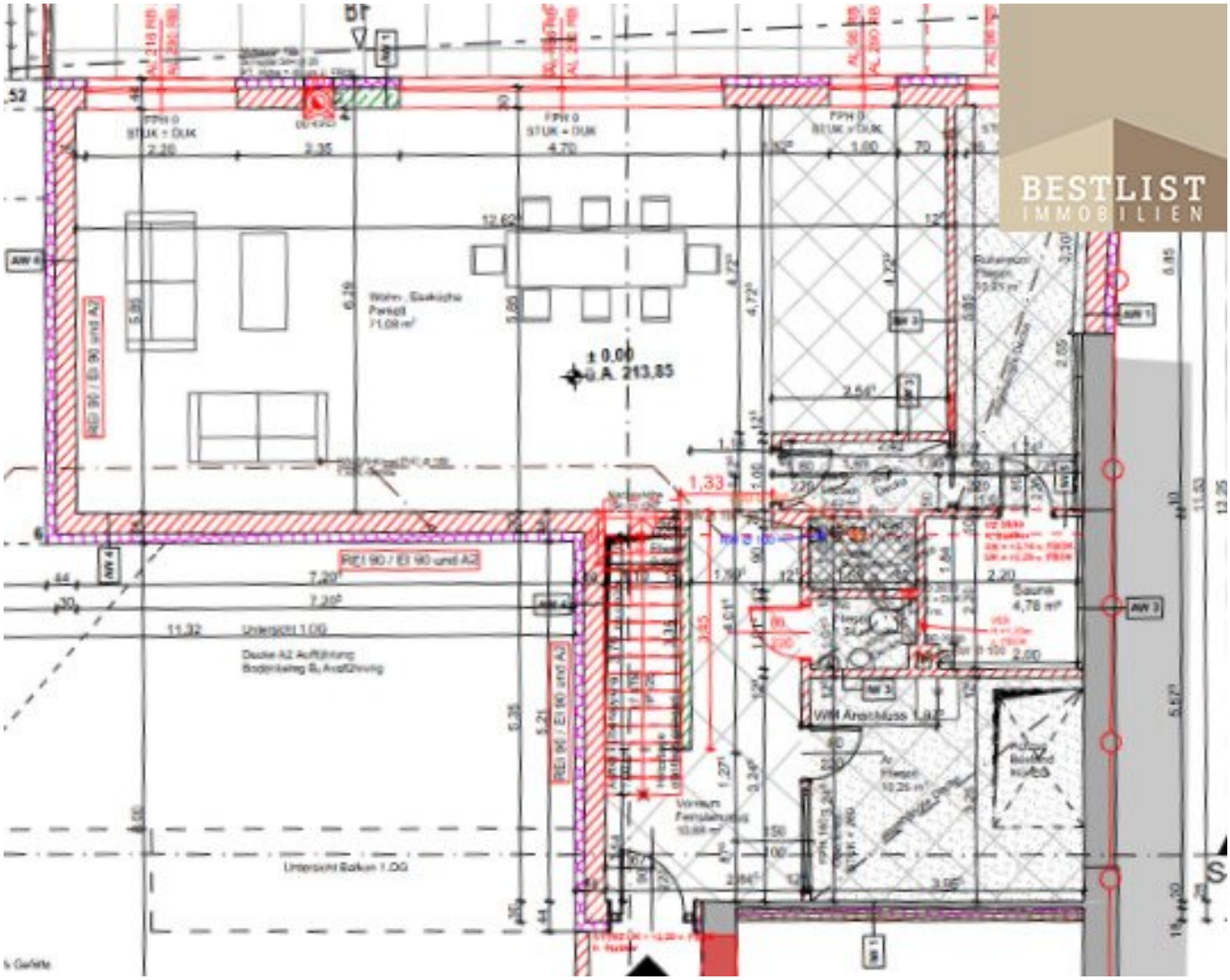


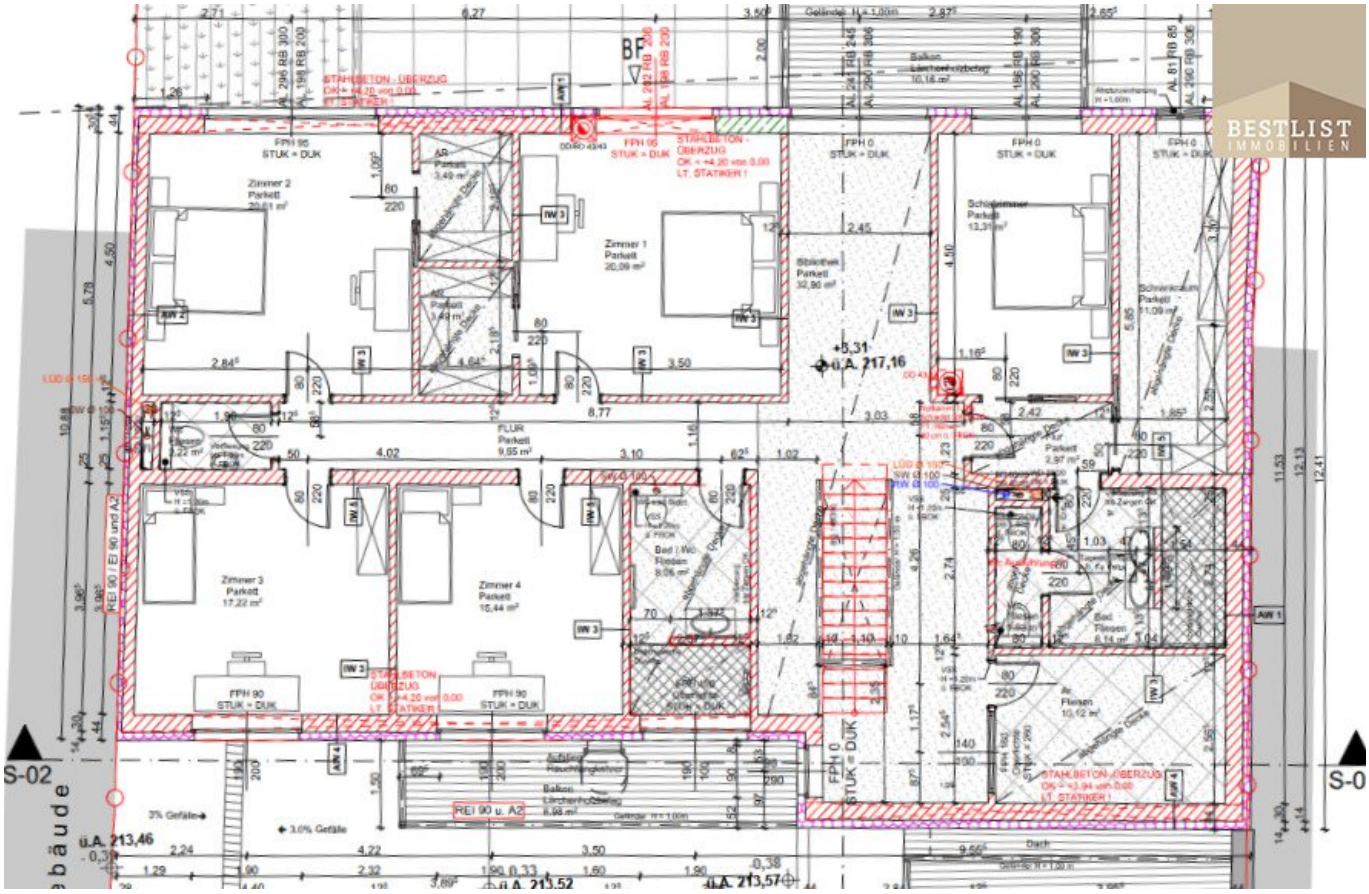

KI-bearbeitet








BESTLIST
IMMOBILIEN
± 0.00
U.A. 213.85
Wohn- Essküche
Parkett
71,09 m²
REI 90 / EI 90 und A2
Unterzug 1.OG
Sauna
4,76 m²
WM Anschluss
Unterzug Balkon 1.OG


BESTLIST
IMMOBILIEN
Zimmer 1
Zimmer 2
Zimmer 3
Zimmer 4
FLUR
Schlafzimmer
Bad / WC
Balkon
Dach
STAHLBETON - ÜBERZUG
FPH 90
FPH 0
S-02
S-0
REI 90 u. A2
ü.A. 213,46
ü.A. 213,52
ü.A. 213,57
ü.A. 217,16

# Objektbeschreibung

## Ein Rückzugsort, der Wohnen neu definiert

In einer der begehrtesten Wohnlagen Österreichs gelangt diese außergewöhnliche Liegenschaft zum Verkauf – ein Anwesen, das weit mehr ist als nur ein Zuhause. Es ist ein Ort der **Ruhe**, des **Rückzugs** und des **Ankommens**. Ein Platz, an dem **Architektur**, **Natur** und **Lebensqualität** in vollkommener Harmonie miteinander verschmelzen.

## Stilvoller Empfang

Bereits die großzügige Zufahrt mit **zwei überdachten Stellplätzen** vermittelt den repräsentativen Charakter dieser besonderen Immobilie und lässt die Größe sowie die Wertigkeit des Anwesens schon beim Ankommen spürbar werden.

Schon beim Betreten eröffnet sich ein stilvoll gestalteter Eingangsbereich mit eleganten Bodenbelägen und fein abgestimmten Materialien. Hier entsteht sofort ein Gefühl von **Qualität**, **Wärme** und **Geborgenheit**.

Rechter Hand befindet sich eine großzügige Garderobe mit reichlich Stauraum – geschickt integriert und ergänzt durch ein außergewöhnliches Detail: einen diskret verborgenen **Lift**, der direkten Zugang in den Keller ermöglicht. Dieser ist zusätzlich auch von außen begehbar und bietet dadurch ein Höchstmaß an **Funktionalität** und **Alltagstauglichkeit**.

Ergänzt wird das Vorzimmer durch ein **Gäste-WC**.

## Das Herzstück des Hauses

Vom Vorzimmer aus gelangt man direkt in das Herzstück des Hauses: den beeindruckenden, rund **71 m² großen Wohn- und Essbereich**. Offen gestaltet, lichtdurchflutet und mit außergewöhnlicher Raumwirkung versehen, vereint dieser Bereich **Großzügigkeit** mit wohnlicher Behaglichkeit auf höchstem Niveau.

Die maßgefertigte mit zentraler **Kochinsel** fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Großzügige Glasfronten holen den Garten ins Innere und schaffen fließende Übergänge auf die Terrasse.

Der stilvolle **Kamin** setzt dabei einen warmen, atmosphärischen Akzent und unterstreicht die besondere Wohnlichkeit dieses Bereichs.

Direkt angrenzend befindet sich der private **Wellnessbereich** – ein Ort der Ruhe und Regeneration. Die **Sauna** in Kombination mit der traumhaften, großzügigen

**Badewanne** schafft ein Ambiente, das an exklusive Spa-Retreats erinnert.

Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang auf die **Terrasse** und in den **Garten** – ein Detail, das dieses Gefühl von **Freiheit**, **Privatsphäre** und **Entschleunigung** perfekt abrundet.

## Obergeschoss mit Galerie, Bibliothek & Masterbereich

Zurück im Eingangsbereich gelangt man über die elegante Treppe ins **Obergeschoss**, wo sich das offene Raumgefühl eindrucksvoll fortsetzt. Die großzügige **Galerie mit integrierter Bibliothek** bildet ein architektonisches Highlight und schafft eine Atmosphäre von Offenheit, Ruhe und stilvoller Geborgenheit.

Der separat angelegte **Masterbereich** bildet den privaten Rückzugsort dieser Ebene und überzeugt mit einem **großzügigen Schlafzimmer**, einem **stilvollen Schrankraum** sowie einem elegant gestalteten **Badezimmer**. Ein Bereich, der **Privatsphäre**, **Komfort** und **Ruhe** auf höchstem Niveau vereint.

Zusätzlich verfügt das Obergeschoss über **zwei Balkone**, die den Wohnkomfort dieser Ebene erweitern und weitere Rückzugsorte im Freien schaffen.

Weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als **Kinderzimmer**, **Homeoffice** oder **Gästebereich** – und fügen sich harmonisch in das durchdachte Gesamtkonzept ein.

## Resort-Feeling im eigenen Garten

Der Außenbereich vollendet dieses außergewöhnliche Wohngefühl auf beeindruckende Weise. Mit viel Gespür für **Privatsphäre**, **Ruhe** und **Lebensqualität** wurde hier ein **Garten** geschaffen, der an ein privates Resort erinnert.

Die **großzügige Terrasse** erweitert den Wohnraum harmonisch ins Freie und bietet den idealen Rahmen für entspannte Stunden oder gesellige Abende.

Ein besonderes Highlight bildet die überdachte **Outdoor-Küche** mit **Grill** und **Pizzaofen** – ein Ort für Genuss, Begegnung und unvergessliche Momente.

Der liebevoll angelegte Garten vermittelt ein Gefühl vollkommener Ruhe und Abgeschiedenheit. Umgeben von Grün, geschützt vor Einblicken und fernab des Alltags entsteht hier ein Ambiente, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Der harmonisch integrierte **Naturbadeteich** fügt sich nahtlos in das Gesamtbild ein und verleiht dem Anwesen eine besondere Leichtigkeit. Genau hier entsteht dieses seltene Gefühl: **Zuhause sein und sich dennoch jeden Tag wie im Urlaub fühlen.**

Ergänzt wird der Außenbereich durch ein **separates Gartenhaus** mit ausreichend Stauraum für Gartengeräte sowie einer über eine Treppe erreichbaren **Terrasse**.

Der **Energieausweis** wird gerade eben nochmals überarbeitet.

## Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft in **Mödling** verbindet zentrale Erreichbarkeit mit einem außergewöhnlichen Maß an Ruhe und Lebensqualität. Das historische Zentrum mit seinen charmanten Gassen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie medizinischen Einrichtungen befindet sich nur wenige Minuten entfernt. Der **Bahnhof Mödling** ermöglicht eine ausgezeichnete Verbindung nach Wien, während die schnelle Erreichbarkeit der **A2** und **A21** auch für Pendler ideale Voraussetzungen schafft. Die unmittelbare Nähe zum **Anninger**, den umliegenden Weinbergen und weitläufigen Erholungsgebieten unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert dieser Lage zusätzlich.

Ein Anwesen für Menschen, die nicht einfach nur Wohnraum suchen – sondern einen Ort, an dem **Stil**, **Ruhe**, **Privatsphäre** und **Lebensqualität** jeden Tag neu erlebbar werden.

**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