

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 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 47,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	1.790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

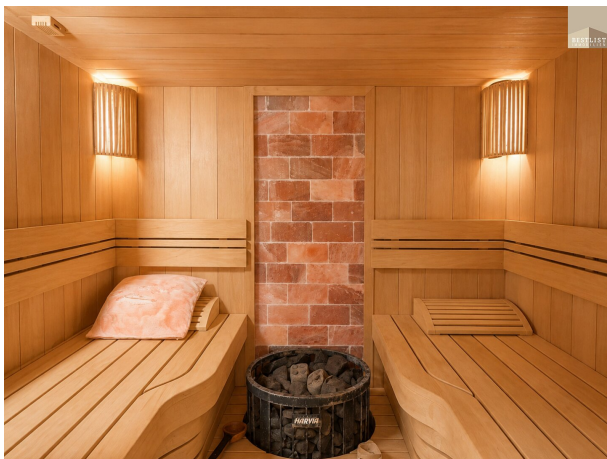
Ihr Ansprechpartner



Florian Stift

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden













BESTLIST
IMMOBILIEN



BESTLIST



BESTLIST

KI-bearbeitet



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 **vier 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**.

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 **Anniger**, 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.

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