

Neubau-Penthouseflair mit 52 m² Dachterrasse, Whirlpool & Fernblick – Wohnen auf zwei Ebenen in Mödling



Objektnummer: 311140

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Winzergasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,75 m ²
Nutzfläche:	151,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,73 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	267,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

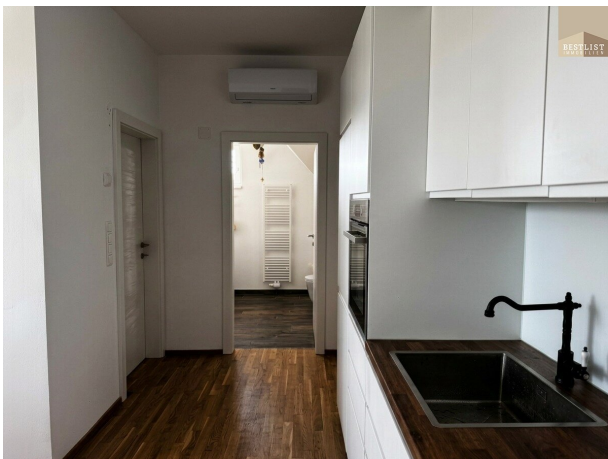
Ihr Ansprechpartner

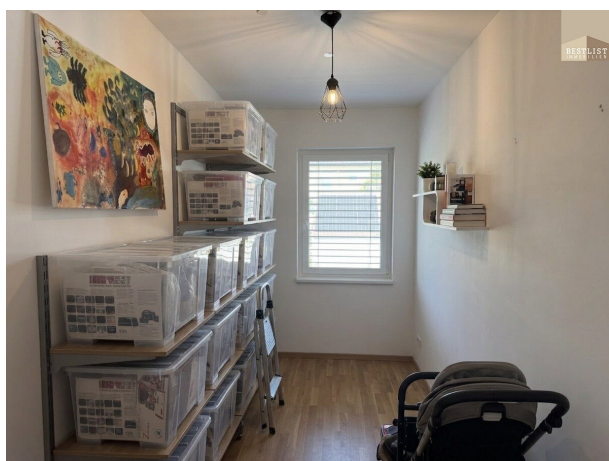


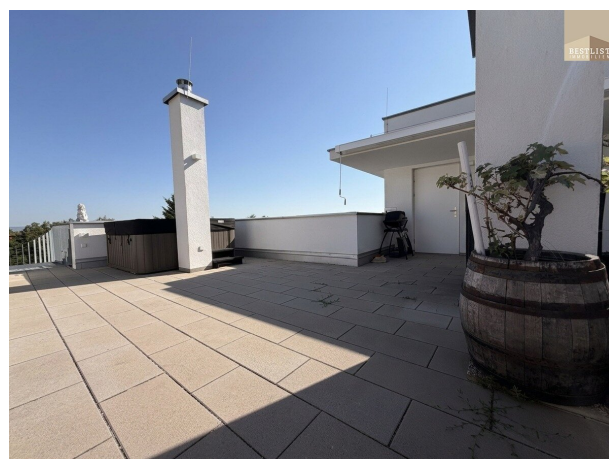
Peter Krammer





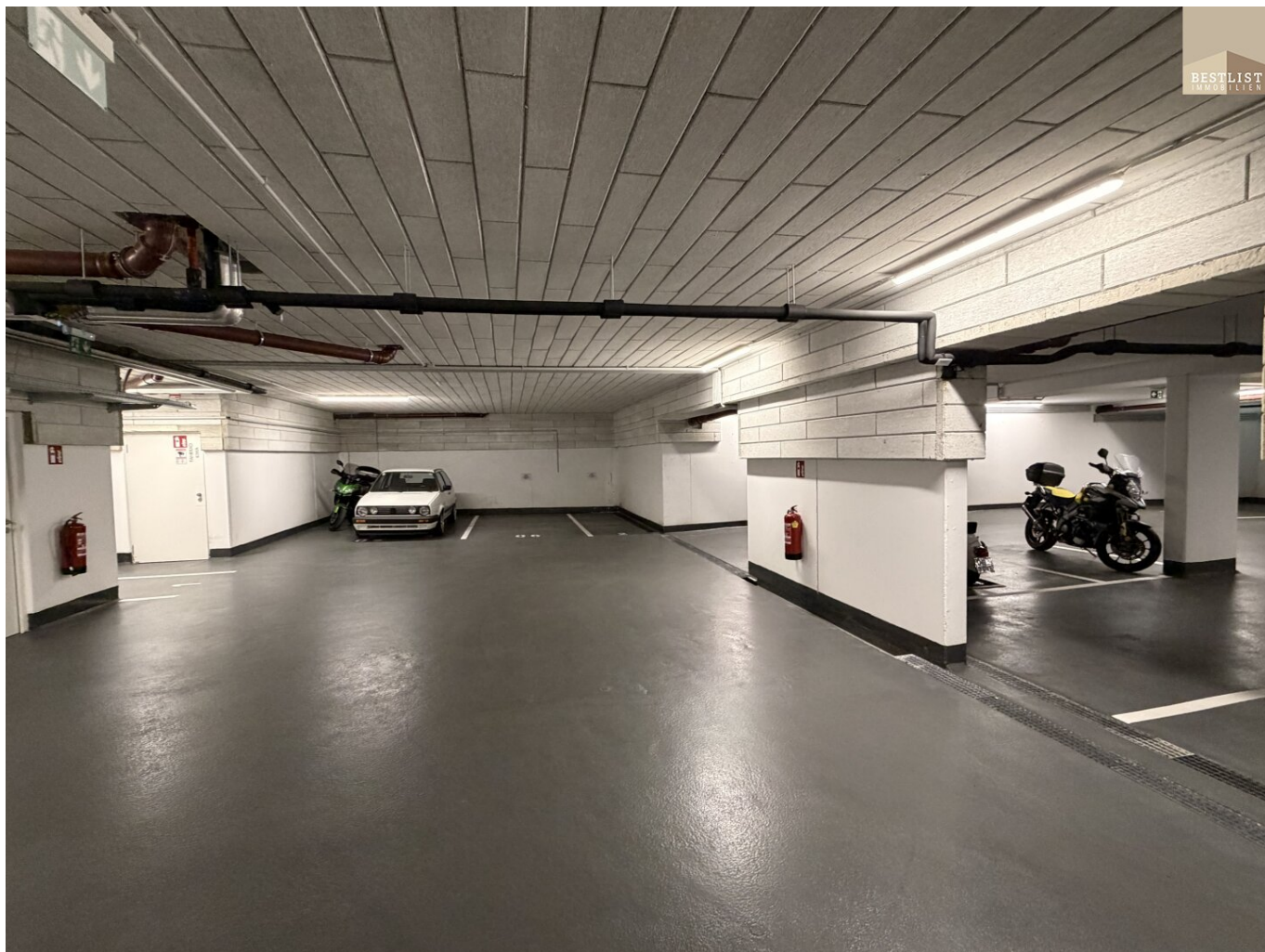












Objektbeschreibung

Modernes Wohnen, zwei außergewöhnliche Freiräume, Ihr Tiefgaragenplatz, Ihr Zuhause.

Die im Jahr **2021** fertiggestellte Wohnhausanlage überzeugt durch ihre moderne Niedrigenergiebauweise, lediglich **12 Wohneinheiten** sowie eine hochwertige Ausstattung. Ein Personenlift, die Tiefgarage mit vorbereitetem E-Ladeinfrastruktur sowie großzügige Allgemeinflächen unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der rund **4,9 m² große Vorraum** ein angenehmes Raumgefühl. Herzstück ist der knapp **26 m² große Wohn- und Essbereich** mit toller Küchenzeile und großer Hebeschiebetür zum sonnigen Balkon.

Der rund **20 m² große Südwestbalkon** erweitert den Wohnraum perfekt ins Freie und bietet bereits einen herrlichen Blick ins Grüne. Über die elegant gestaltete Wendeltreppe gelangt man direkt auf die private Dachterrasse.

Auf rund **51,8 m²** eröffnet sich eine außergewöhnliche Dachterrasse mit traumhaftem Panorama. Genießen Sie einen nahezu uneingeschränkten Rundumblick über das Wiener Becken bis hin zum **Leithagebirge**, Richtung Wien und weit ins Grüne. Ob gemütlicher Frühstücksplatz, Lounge-Bereich oder gesellige Grillabende – hier bleiben kaum Wünsche offen.

Bereits installiert ist ein hochwertiger **Profi-Whirlpool**, der den exklusiven Charakter dieser Immobilie perfekt unterstreicht und Wellness direkt zu Hause ermöglicht.

Das Dachgeschoss verfügt zusätzlich über einen eigenen Zugang vom Stiegenhaus, welcher somit bequem direkt über das Stiegenhaus für alle Ihre Gäste und Freunde erreichbar ist – ein außergewöhnlicher Komfort, den nur wenige Wohnungen bieten.

Die Wohnung ist offiziell als **2-Zimmer-Wohnung** gewidmet. Durch eine hochwertige Sonderausstattung wurde jedoch ein zusätzlicher, vielseitig nutzbarer Raum (9,30m²) geschaffen, der sich hervorragend als Homeoffice, Gästezimmer oder eben als zweites Schlafzimmer eignet und Ihre Nutzungsmöglichkeiten deutlich erweitert.

Auch technisch befindet sich die Immobilie auf höchstem Niveau:

Die energieeffiziente Luftwärmepumpe versorgt die komfortable Fußbodenheizung, welche über moderne Smart-Thermostate bequem per Touch-panel oder App gesteuert werden kann. Dreifachverglasung, barrierefreie Terrassentürprofile, elektrische Außenraffstores, Vollklimatisierung, belüftete Nass- und Nebenräume sowie hochwertige Materialien wie Eichenparkett schaffen ein modernes und gleichzeitig äußerst angenehmes Wohnklima.

Ein geräumiges Kellerabteil, ein Fahrradraum sowie ein im Kaufpreis enthaltener Tiefgaragenstellplatz runden dieses attraktive Angebot perfekt ab.

Die Lage: Das Zentrum von **Mödling** ist 1000m entfernt und in wenigen Gehminuten erreichbar. Ebenso befinden sich Bahnhof in etwa gleicher Reichweite sowie alle Einkaufsmöglichkeiten, und Schulen in unmittelbarer Nähe.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Der anspruchsvolle Eigennutzer, die modernes Wohnen mit außergewöhnlichen Freiflächen, hochwertiger Ausstattung und einer der schönsten Dachterrassen der Umgebung verbinden möchten.

Highlights auf einen Blick

- Neubauanlage aus dem Jahr **2021**
- Niedrigenergiehaus mit nur **12 Wohneinheiten und einer Tiefgarage**
- **60,75 m² Wohnfläche**
- Offiziell **2-Zimmer-Wohnung** mit zusätzlichem vielseitig nutzbarem (Abstell)Raum mit einer Größe von 9,30m² (ideal als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer nutzbar)
- **19,87 m² Südwest-Balkon**
- **51,80 m² exklusive Dachterrasse** mit Rundumblick
- **Profi-Whirlpool** 214 x 214 cm regelmäßig von Fa. Armstark serviciert, neuwertige Thermoabdeckung für Energieeffiziente Nutzung, auch Winterbetrieb möglich.
- Traumhafter Grün- und Fernblick bis nach Wien und zum Leithagebirge
- Großzügiger Wohn-/Essbereich und Küche

- Vollklimatisiert
- Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
- Smart-Home-Thermostate mit App-Steuerung
- Edler Eichenparkettboden
- Dreifach verglaste Fenster und Hebeschiebetüren (barrierefreie Ausführung)
- Insektenschutzgitter
- Sonnenschutzmarkise
- Elektrische Außenraffstores
- Video-Gegensprechanlage
- Sicherheitstüre WK2
- Kaminanschluss
- Personenlift
- Kellerabteil (ca. 3 m²)
- Fahrradraum
- Tiefgaragenstellplatz inklusive

- Vorbereitung für E-Ladestationen
- Heizwärmebedarf **28,9 kWh/m²a (Klasse B)**
- Strom- und Heizkosten derzeit lediglich ca. **€ 1.100,- jährlich** (Verbrauchskosten für den Betrieb des Whirlpools sind dabei berücksichtigt)
- Zentrum und Bahnhof Mödling in ca. 8 Gehminuten erreichbar, 1000m
- Ruhelage

Airbnb bzw. touristische Kurzzeitvermietung ist im Haus nicht gestattet.

Die Bilder im Exposé und der Onlinewerbung, wurden zum Teil mit KI bearbeitet.

Wir freuen uns auf Ihre Besichtigungsanfragen!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.250m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <1.000m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap