# Neubau-Dachterrassen Penthouseflair mit 72 m² privaten Freiflächen, Whirlpool & Fernblick

**Objektnummer: 311140**

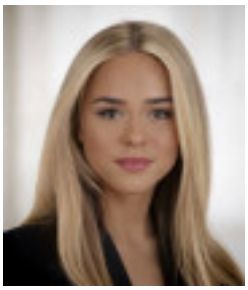
**Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Winzergasse |
| **Art:** | Wohnung - Terrassenwohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2340 Mödling |
| **Baujahr:** | 2021 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 60,75 m² |
| **Nutzfläche:** | 151,00 m² |
| **Zimmer:** | 2,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 2,73 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 28,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,71 |
| **Kaufpreis:** | 499.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 267,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Letizia Ogris**

BESTLIST
IMMOBILIEN

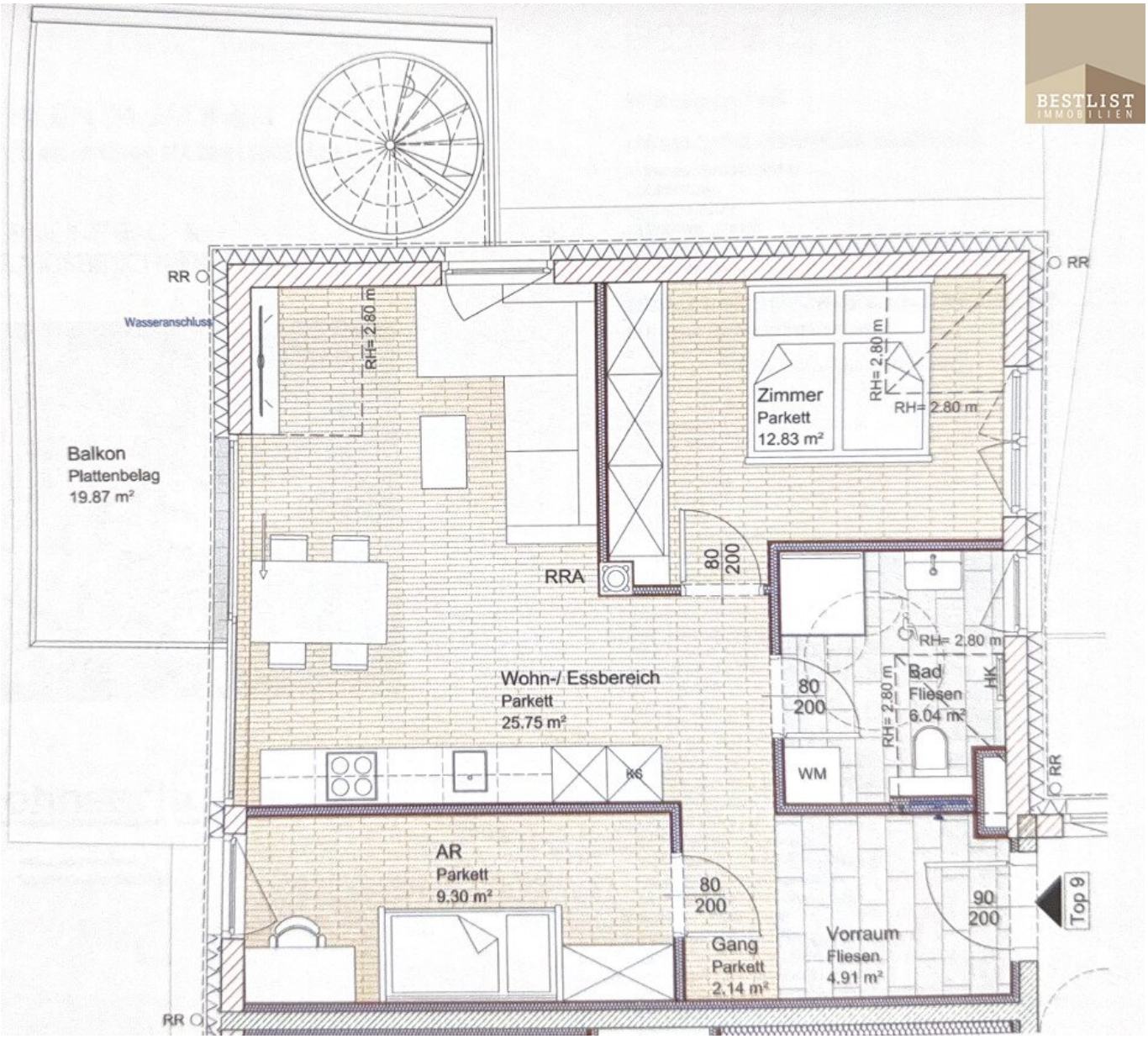
BESTLIST
IMMOBILIEN

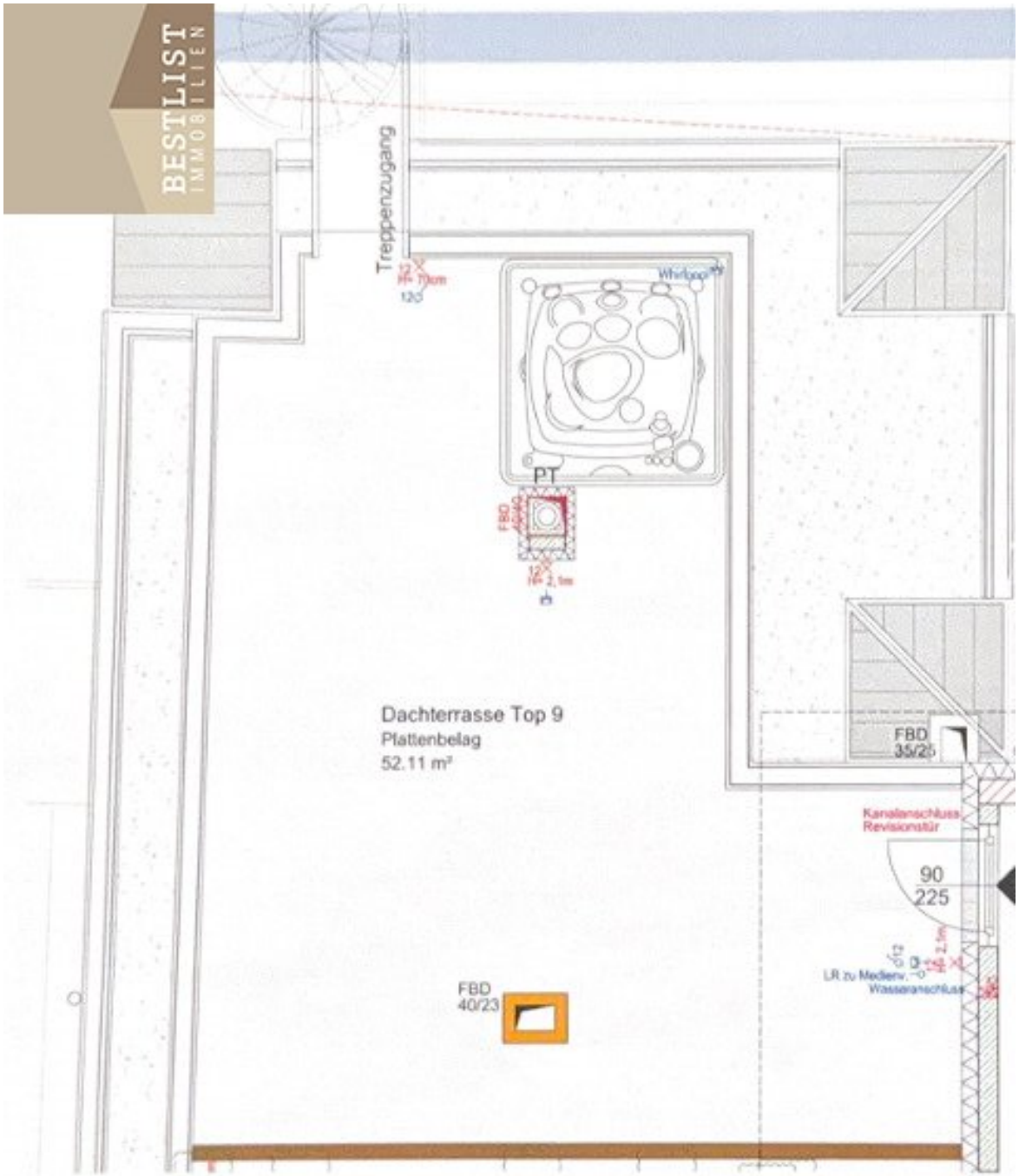
BESTLIST
IMMOBILIEN

BESTLIST
IMMOBILIEN

BESTLIST
IMMOBILIEN

ACHTUNG
VIDEOÜBERWACHUNG
video surveillance
videovigilancia
videosurveillance
videosorveglianza
videobewaking
FAHRRAD
KIWA


BESTLIST
IMMOBILIEN
RR
Wasseranschluss
RH= 2,80 m
Balkon
Plattenbelag
19.87 m²
Zimmer
Parkett
12.83 m²
RH= 2,80 m
RH= 2,80 m
RRA
80
200
Wohn-/ Essbereich
Parkett
25.75 m²
KS
80
200
RH= 2,80 m
Bad
Fliesen
6.04 m²
HK
WM
AR
Parkett
9.30 m²
80
200
Gang
Parkett
2,14 m²
Vorraum
Fliesen
4.91 m²
90
200
Top 9


BESTLIST
IMMOBILIEN
Treppenzugang
Whirlpool
PT
FBD
Dachterrasse Top 9
Plattenbelag
52.11 m²
FBD
35/20
Kanalanschluss
Revisionstür
90
225
LR zu Medienv.
Wasseranschluss
FBD
40/23

# 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.**

**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.

[1]WKO, Kennzeichnungspflicht für bestimmte KI-Inhalte ab August 2026, https://www.wko.at/gewerbe-handwerk/kennzeichnungspflicht-fuer-ki-inhalte

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