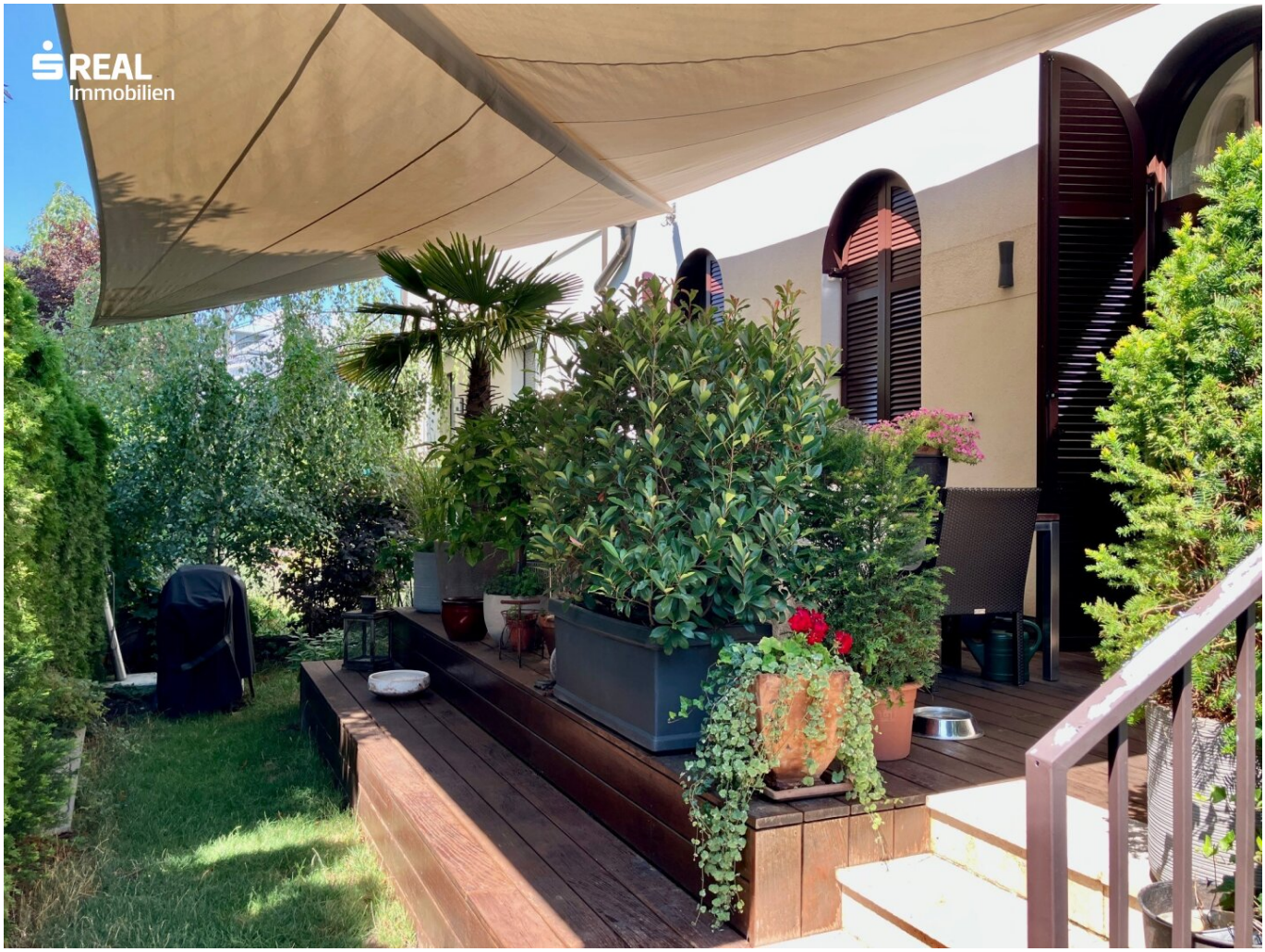
ELEGANTE SYMBIOSE aus ALTBAU und NEUBAU - 3 ZIMMER, TERRASSEN, GARTEN, WEINKELLER



Objektnummer: 960/75516

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1864
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	147,81 m²
Nutzfläche:	206,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	52,00 m²
Keller:	58,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 42,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	890.000,00 €
Betriebskosten:	168,20 €
USt.:	29,42 €
Provisionsangabe:	

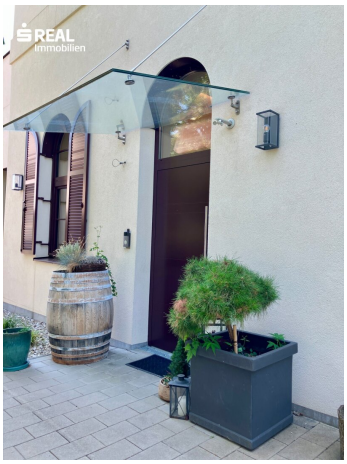
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

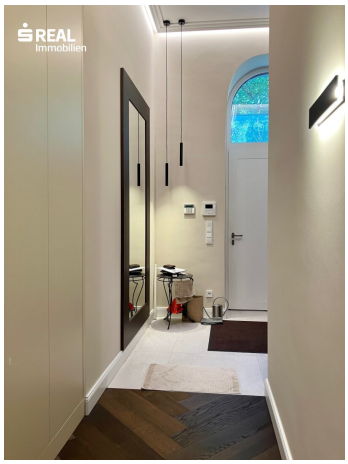
DI (FH) Andreas Kolar

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

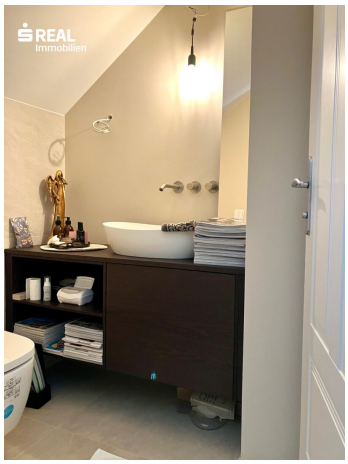

REAL
Immobilien

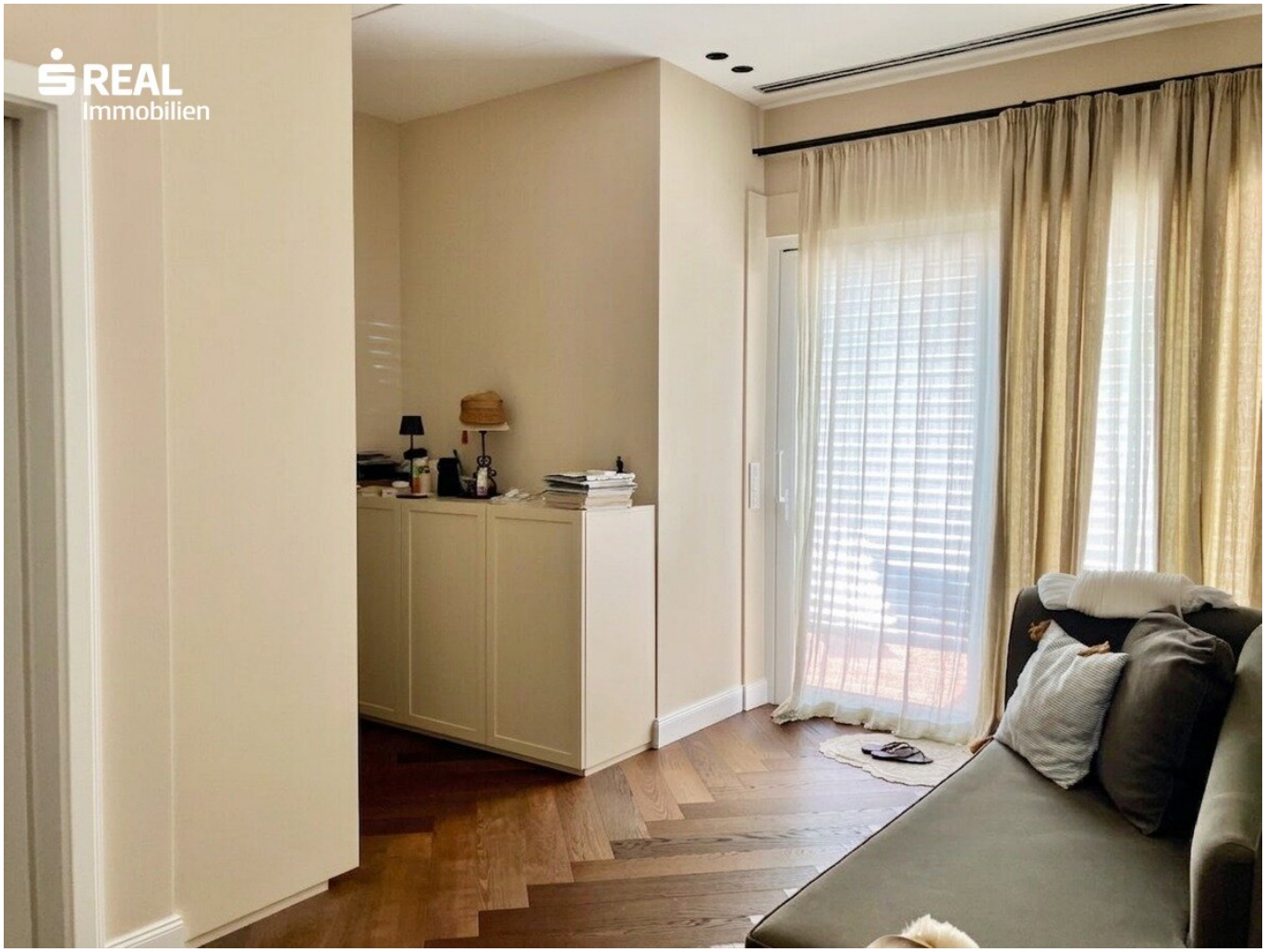
REAL
Immobilien

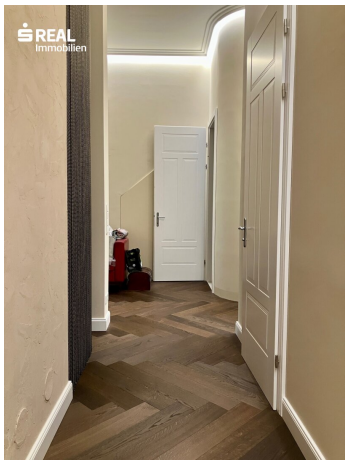


REAL
Immobilien

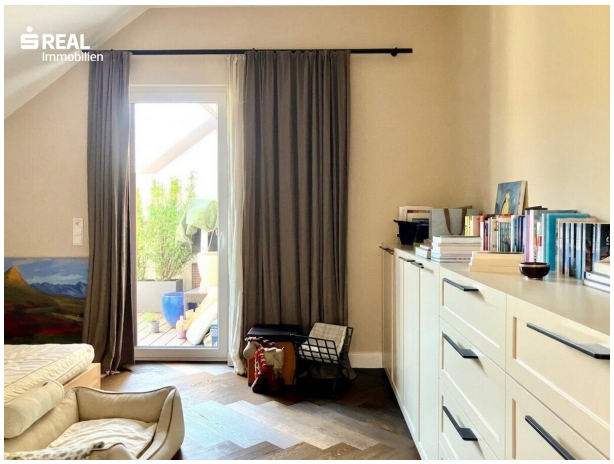
REAL
Immobilien




REAL
Immobilien



REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

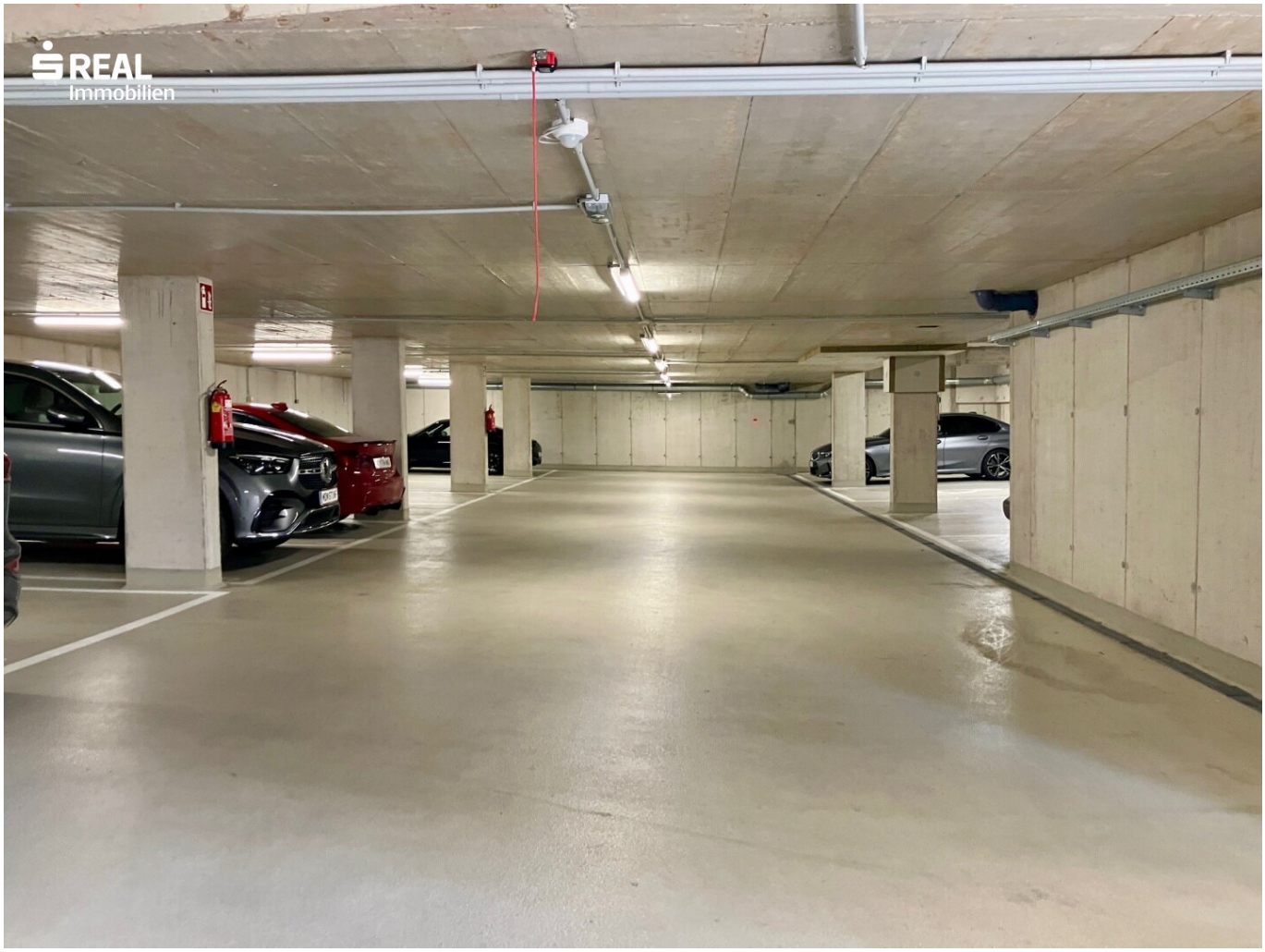
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

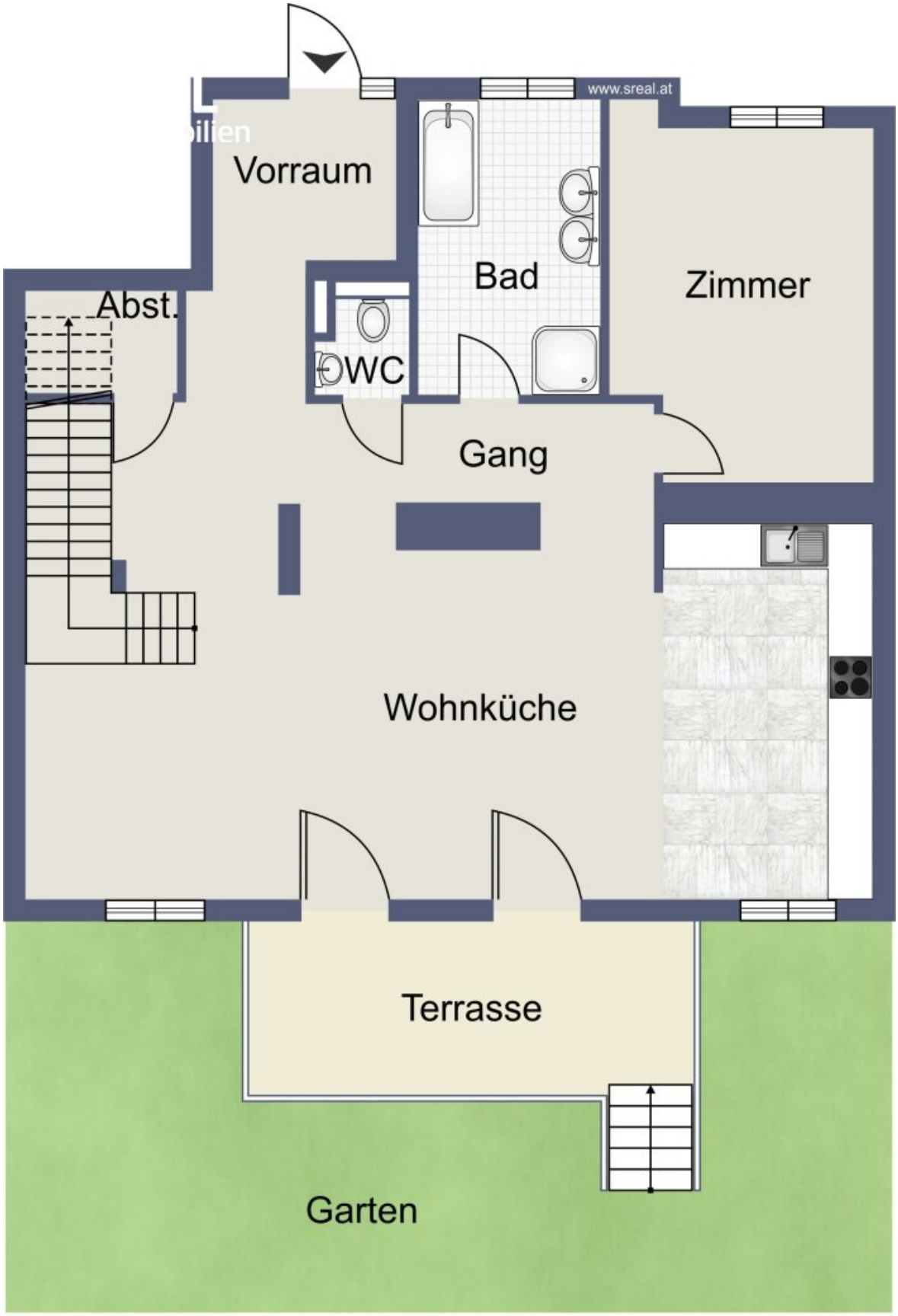
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

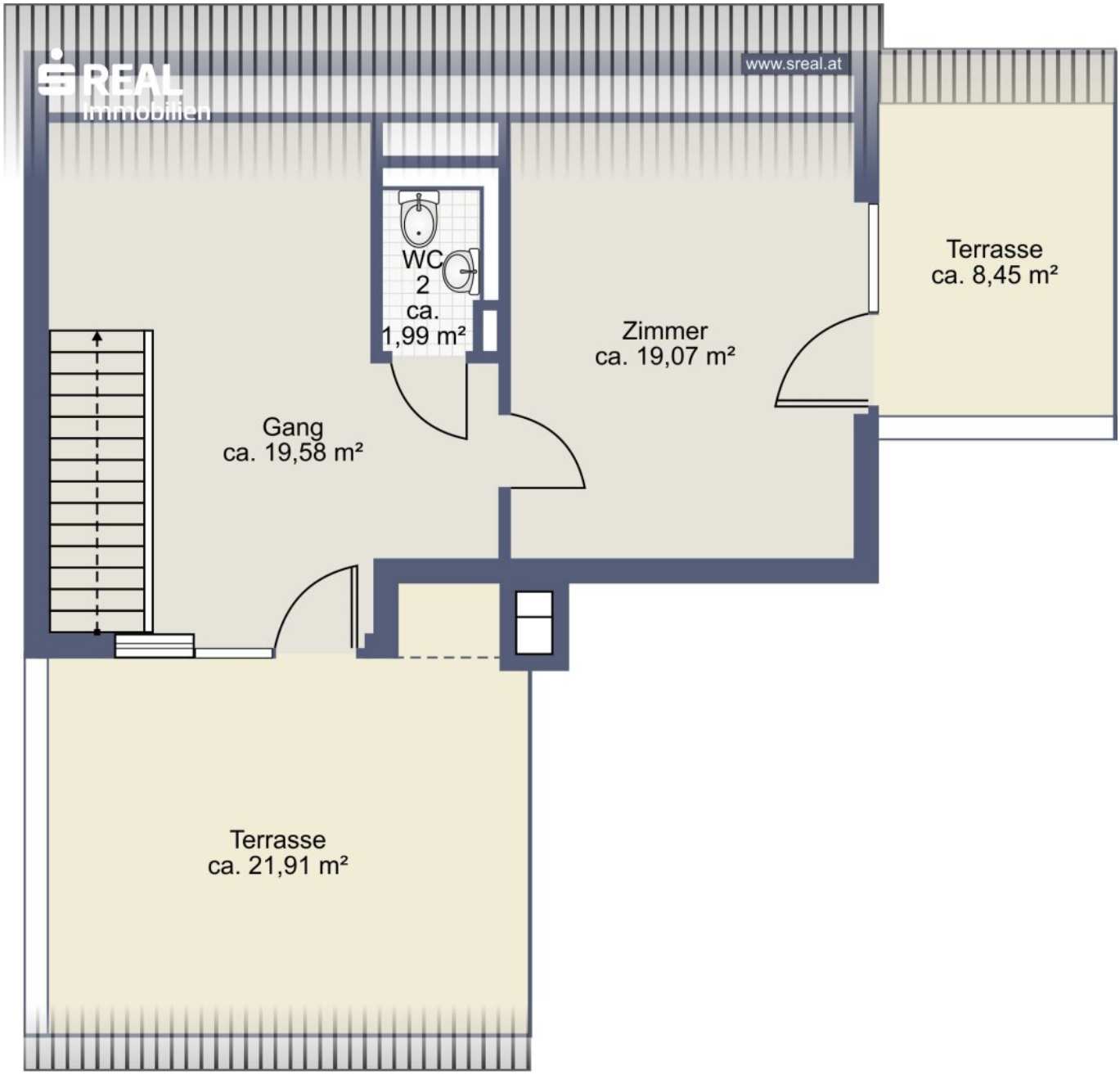
REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

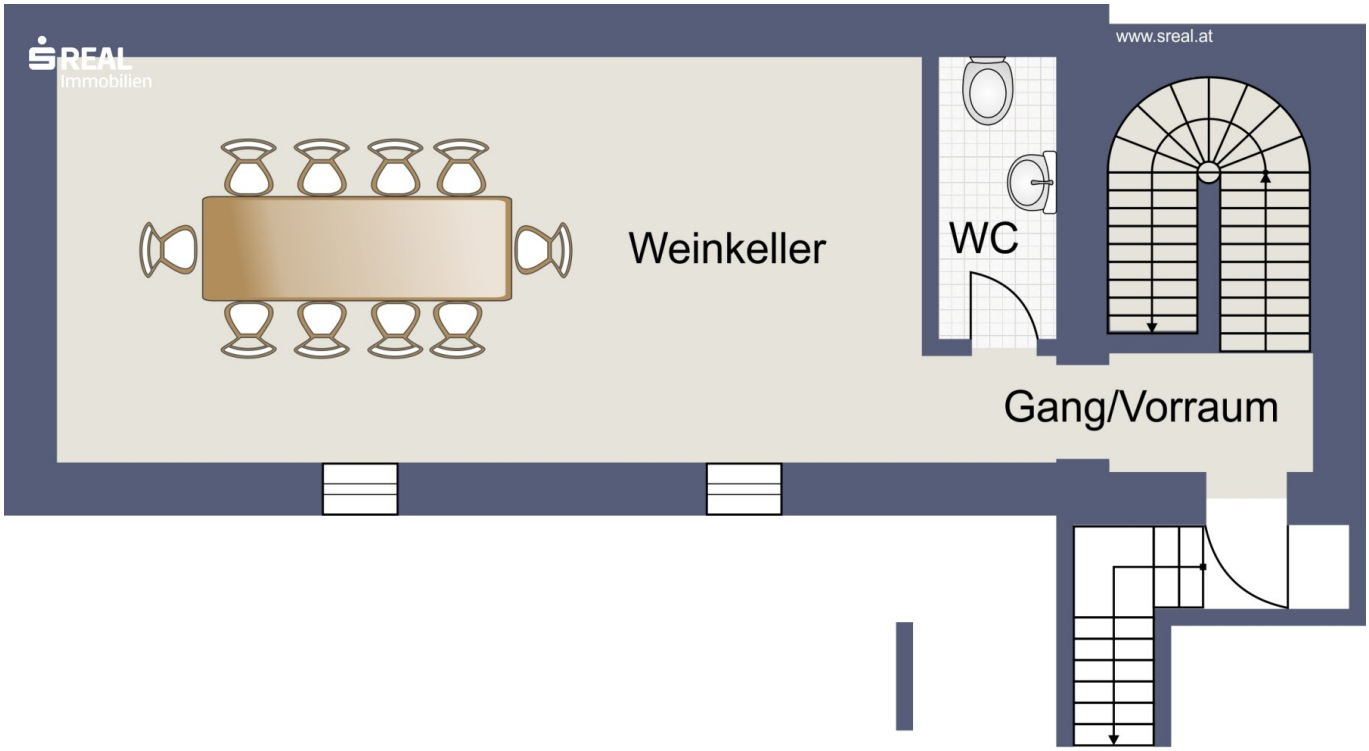
REAL



Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Weinkeller

Franz Keim-Gasse
BRUNN
In den Schnablern
Jumpin Warrior
Gießhüblerstraße
Johannesstraße
Maria
Enzersdorf
SÜDSTADT
Urlaubskreuzstraße
Landesklinikum Mödling
Wiener
Neudorf
Mödling
Schillerstraße
Höhere Technische
Bundeslehr- und...
Guntramsdorfer Straße
INDUSTRIEZENTRUM
NÖ-SÜD
Badesee Ozean
Industriestraße
Google
Map data ©2026 Google

Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

Verkauft wird eine äußerst elegante, helle, freundliche, **3 Zimmer Maisonette-Wohnung mit Terrassen und Garten**, sowie **exklusivem Weinkeller** und **Garage für 2 Fahrzeuge** in einer der schönsten Lagen von Mödling.

Die für Erholungssuchende und Sportler gleichermaßen ideale Lage in mitten einer Wohnsiedlung verspricht ein gehobenes Wohngefühl und ein auf Anrainer und deren Gäste beschränktes limitiertes Verkehrsaufkommen in absoluter Ruhelage Das historische Haus wurde behutsam auf modernsten Stand gebracht und liegt, umgeben von einem der EG Wohnung zugeordneten, sehr schönen und gepflegten Garten.

Die auf 3 Ebenen aufgeteilte, teilklimatisierte Wohnung hat eine ganz tolle Raumaufteilung und bietet von allen Räumen einen Zugang zu den Terrassen, von wo aus Sie einen tollen Blick genießen können.

Das Highlight ist sicherlich die mehr als großzügige Dachterrasse und der eigene Weinkeller.

Beim Kauf dieses Objekt sind Ihnen zudem 2 Stellplätze in der hauseigenen Garage sicher von wo aus Sie und Ihre Gäste einen bequemen Zugang zum Stiegenhaus und einen eigenen exklusiven Zugang von außen zu Ihrer Wohnung haben.

Raumaufteilung

Die Maisonette-Wohnung ist auf 3 Ebenen aufgeteilt:

EG

- Eingangsbereich
- Wohnküche
- Schlafzimmer oder Büro
- Bad mit Doppelwaschtisch, Dusche und freistehender Wanne
- WC mit Handwaschbecken

- Abstellraum

OG

- Galerie/ Wohnsalon
- Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe
- Bad mit Waschtisch und Toilette

Von allen Räumen ist ein direkter Zugang zu den Terrassen möglich!

Garten

- Grünfläche, Terrasse

UG

- Vorraum
- Weinkeller
- Toilette mit Handwaschbecken

Wasseranschluss und Stromanschluss vorhanden.

Ausstattung

Die Wohnung ist mit extrem eleganten und hochwertigen Echtholz-Parkettböden ausgestattet.

In der Küche und den Bädern sind hochwertige Fliesen, im Badezimmer Marmor verlegt.

Die moderne Einbauküche ist mit diversen Geräten, alle Räume mit großen, mehrfachverglasten Fenstern und Türen mit entsprechenden Beschattungssystemen, die Terrasse mit einer elektrisch betriebenen Markise versehen.

Das Bad im EG verfügt über einen Doppelwaschtisch mit großformatigem Spiegel, eine schöne, freistehende Eckbadewanne und eine zusätzliche Dusche. Das Bad im OG verfügt über einen Waschtisch und eine Toilette.

Geheizt wird mit Biomasse über Fernwärme. Die Fußbodenheizung und Heizkörper werden über einen zentralen Raumthermostat angesteuert.

Im Wohnzimmer gibt es zudem einen edlen, antiken Kamin für feste Brennstoffe, der in der kalten Jahreszeit für ein behagliches Wohngefühl sorgt.

Lage und Infrastruktur

Das Objekt befindet sich in bester Lage von Mödling mit bester Nahversorgung und Verkehrsanbindung. Die Lage zeichnet sich zudem durch eine elitäre Nachbarschaft und absolute Ruhelage mit einem grandiosen Fernblick aus.

Details

Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben und kann frühestens mit dem 4. Quartal 2026 bezogen werden.

Konditionen

Mit der monatlichen Betriebskostenvorschreibung werden auch die Heiz- und Warmwasserkosten sowie die Garage verrechnet.

Details dazu erhalten Sie auf Anfrage.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail:** andreas.kolar@sreal.at für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber auf Grund regelmäßiger Geschäftsbeziehungen wird hingewiesen.

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie

auf www.sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <4.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.