# Ruhig gelegene, zweigeschossige Vierzimmerwohnung im familienfreundlichen Neubau



**Objektnummer: 17145**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

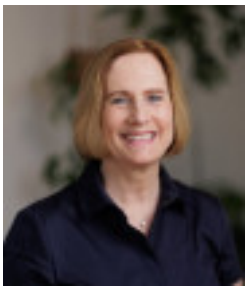
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2351 Wiener Neudorf |
| **Baujahr:** | 2021 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 124,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Keller:** | 2,60 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 32,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,70 |
| **Kaufpreis:** | 699.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 5.637,10 € |
| **Betriebskosten:** | 218,33 € |
| **Heizkosten:** | 79,00 € |
| **USt.:** | 37,01 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marianne Pargan**

















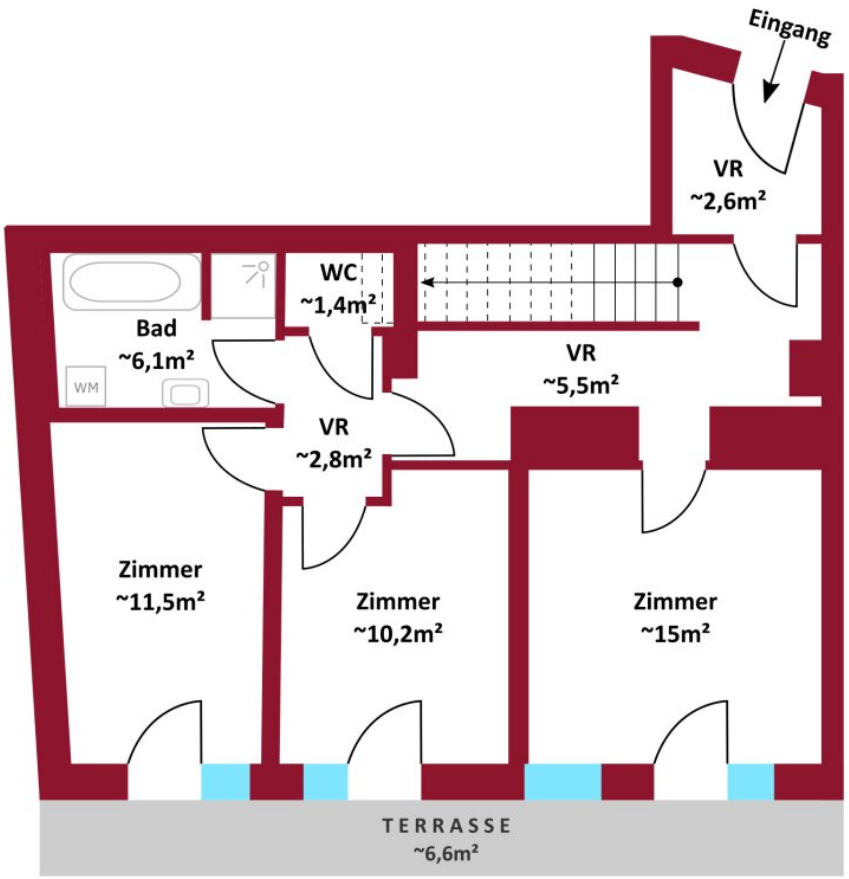


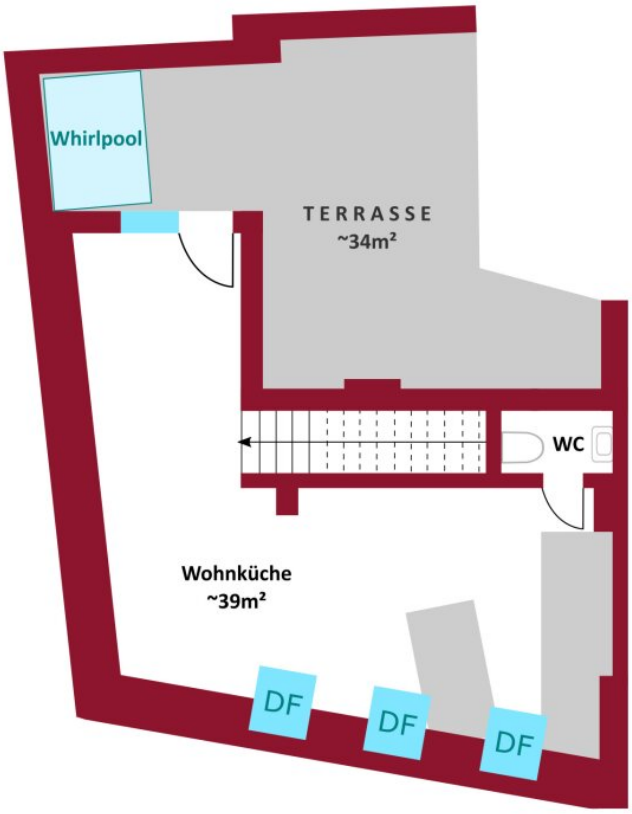









Eingang
VR
~2,6m²
WC
~1,4m²
Bad
~6,1m²
WM
VR
~5,5m²
VR
~2,8m²
Zimmer
~11,5m²
Zimmer
~10,2m²
Zimmer
~15m²
TERRASSE
~6,6m²


Whirlpool
TERRASSE
~34m²
WC
Wohnküche
~39m²
DF
DF
DF

# Objektbeschreibung

Diese moderne und helle Wohnung wurde 2021/22 errichtet und bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein luxuriöses und komfortables Wohnen wünschen! Mit 3 Schlafzimmern und einem geräumigen Wohnzimmer mit Essbereich und direktem Ausgang zur herrlichen Terrasse bietet sie ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar mit höherem Platzbedarf.

Die geschmackvolle Ausstattung und der gute Grundriss machen diese Wohnung so besonders.  Die gepflegte Wohnung ist in einem neuwertigen Zustand und wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Sie werden sofort von der hochwertigen Ausstattung mit Tischlermöbeln, Klimaanlage, Markengeräten, dem Smarten BUS-System und der hochwertigen Netzwerkinfrastruktur beeindruckt sein. Sie brauchen also keine weiteren Investitionen, um direkt einziehen zu können.

Die Böden sind mit modernem Eichenparkett und in den Nassräumen mit großen Fliesen ausgestattet. Geheizt wird mit Fernwärme über Fußbodenheizung.

Die ausgezeichnete Dämmung des Gebäudes und die dreifach verglasten Fenster mit Rolläden und Raffstores sorgen für niedrige Heizkosten.

Die Wohnung ist mit einem geräumigen Personenlift erreichbar. Über einen geräumigen Vorraum erreichen Sie die drei Schlafzimmer und das Badezimmer sowie einen Abstellraum. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, das WC mit Handwaschbecken ist nebenan. Ein kleinerer Balkon (6 m²)  ist den Schlafzimmern vorgelagert.

Über die Treppe hinauf geht es in das große Wohnzimmer mit integrierter Markenküche und hochwertigen Siemens-Geräten. Auch dieser Bereich wurde mit großartigen technischen Details, einem tollen Beleuchtungskonzept, Tischlermöbeln und hochwertiger EDV-Ausstattung gestaltet.

Von hier aus erreichen Sie auch die 34 m² große Dachterrasse, auf der sich ein Whirlpool und überdachte Sitzgelegenheiten befinden.

Ein weiteres WC kann sowohl vom Wohnbereich, als auch von der Terrasse aus erreicht werden.

Die fantastische Terrasse mit südwestlicher Ausrichtung liegt wind- und blickgeschützt im Inneren der Anlage. Hier können Sie den Tag ausklingen lassen, genießen und entspannen. Die Beschattung ermöglicht auch an heißen Tagen, diese großzügige Fläche als Gartenersatz zu nützen. Diese Überdachung wurde sehr hochwertig 2025 mit einer Alu-Konstruktion ausgeführt.

Das Haus selbst ist in einem sehr gepflegten Zustand und architektonisch sehr ansprechend.

Auch hier wurde auf hohe Qualität Wert gelegt (Massivbau, gute Schallisolierung, großer Lift, beste Fensterqualität).

Der zusätzliche Erwerb von 2 Tiefgaragenplätze mit E-Ladestation ist optional um je € 25.000.- möglich.

Die Übergabe der Wohnung kann ab sofort erfolgen.

**Gemeinschaftsflächen**: Im Haus steht Ihnen ein Fahrrad/Kinderwagenabstellraum zur Verfügung und im hintersten Teil des Grundstücks befindet sich ein Kinderspielplatz.

**Infrastruktur/Lage**: Die Lage der Wohnung ist perfekt für eine schnelle Erreichbarkeit mit dem Auto aus Wien(die Südautobahn ist nur ca. 5 Fahrminuten entfernt), mit dem Bus (2 min), der Schnellbahn oder der Badener Bahn (je ca. 10 Gehminuten entfernt). Viele Möglichkeiten für eine direkte Anfahrt in die Wiener Innenstadt oder rasch nach Wien-Meidling.

Wichtige Einrichtungen wie eine Bäckerei, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und mehrere Supermärkte sind in der Nähe und zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Mödling am südlichen Stadtrand von Wien ist eine bekannte Schulstadt mit einer wunderschönen Altstadt am Rande des Wienerwaldes. Hier lassen sich viele Familien nieder, da die zahlreichen weiterführenden Schulen und die gute Erreichbarkeit der Universitäten ebenso angenehm sind wie die Nähe des Landesklinikums und vieler Ärzte, die Dichte an guter Gastronomie wie die Nähe zur SCS und der wunderschönen Mödlinger Fußgängerzone mit Boutiquen und Cafés. Durch die ausgezeichnete Lage der Wohnung können Sie direkt in der Umgebung die nahe gelegenen Spazier- und Radwege und mehrere Spielplätze an der Bachpromenade nützen. Den Mödlinger Stadtkern erreichen Sie in ca. 5 Fahrminuten. .

**Habe ich Ihr Interesse geweckt?**

**Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung,  zeige ich Ihnen diese schöne Wohnung persönlich und übermittle noch weitere Informationen**

**Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!**

Marianne Pargan

Akad. Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Mobile: +43 676 33 99 170

http://www.ringsmuth.at/

Irrtum und Änderungen vorbehalten

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.000m
Universität <10.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <5.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap