

**Wohnen der Extraklasse - Ideal für die ganze Familie -
Luxuriöses Domizil mit Pool & traumhaftem Garten in
Mödling**



Objektnummer: 792

Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	185,00 m ²
Nutzfläche:	300,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	80,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 78,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	1.499.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.996,67 €
Betriebskosten:	187,50 €
Heizkosten:	315,00 €
USt.:	81,75 €
Provisionsangabe:	

53.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

ING. Christian Domnanovich

LA-Homes Immobilien GmbH
Traundorfer Straße 8/9
4030 Linz







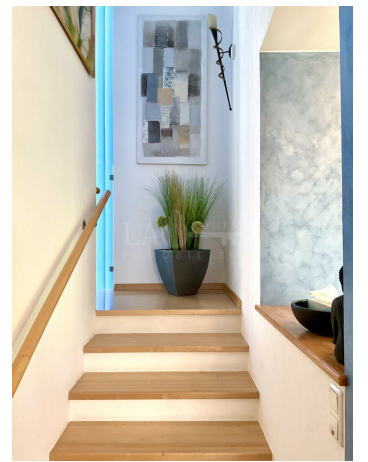
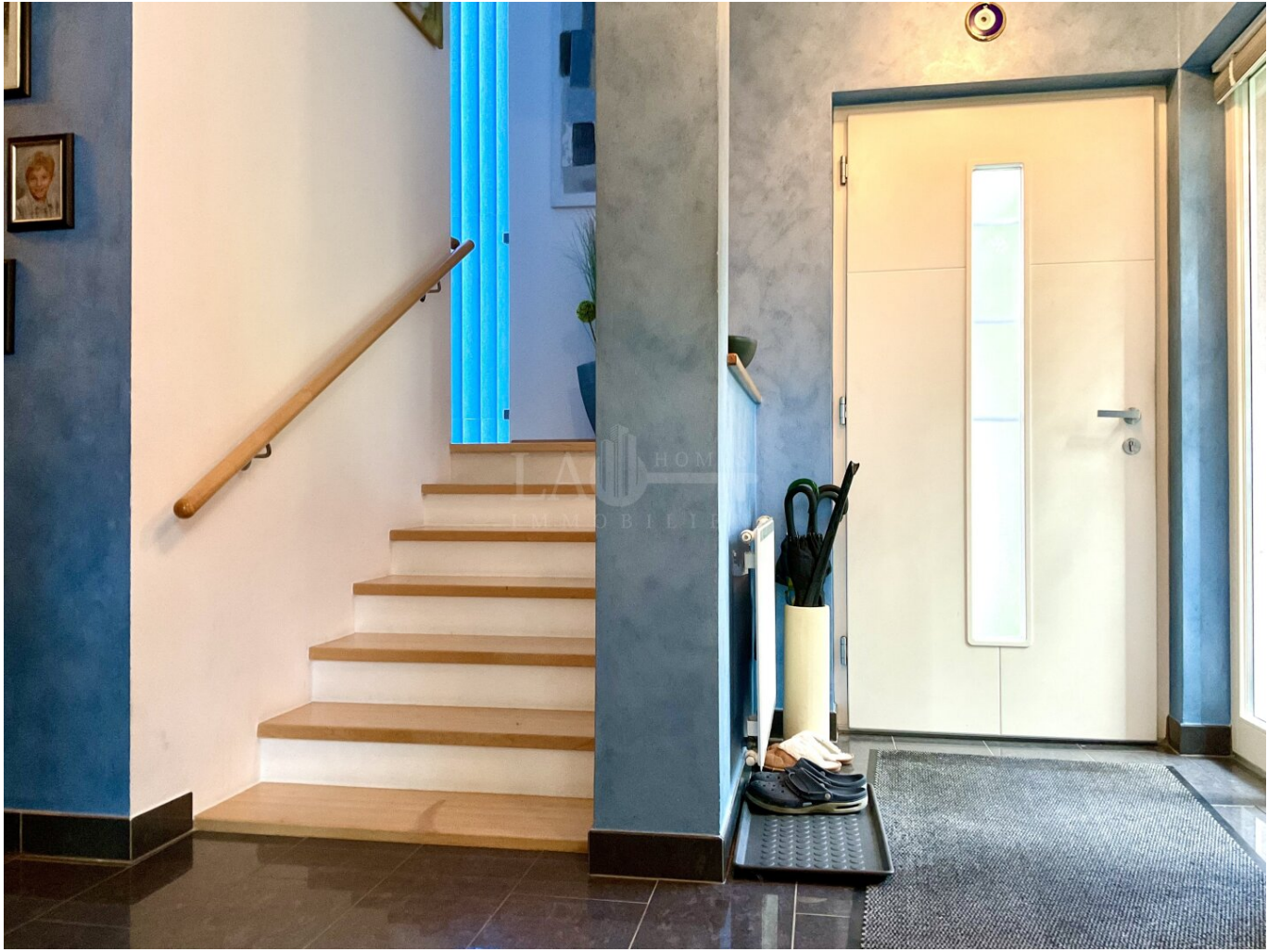














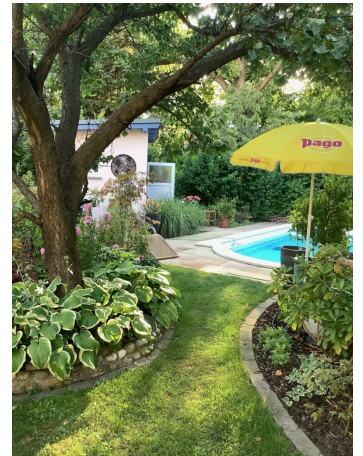










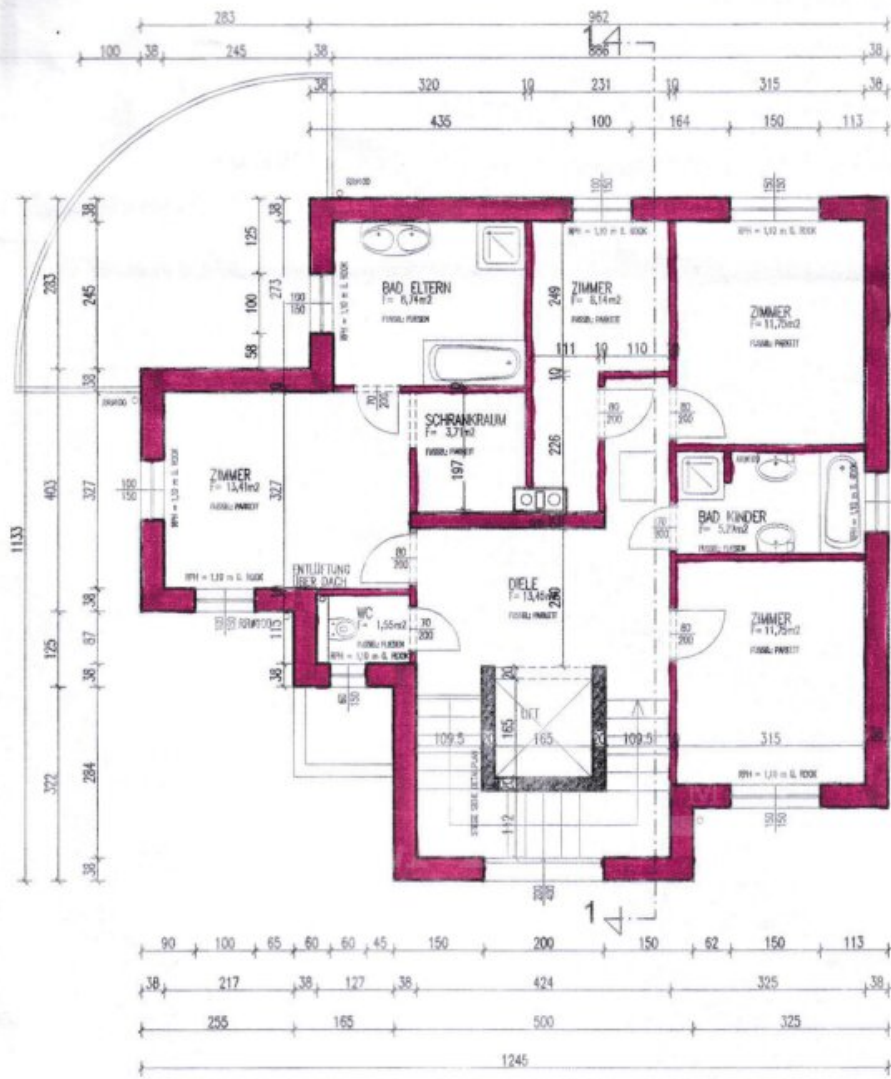




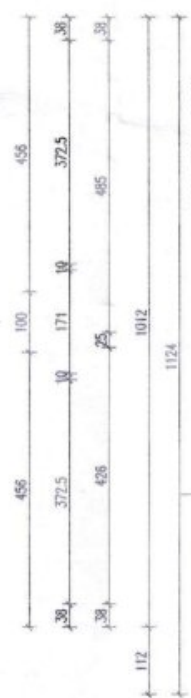








WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT
160,06 m²
WOHNNUTZFLÄCHE OG.
77,79 m²

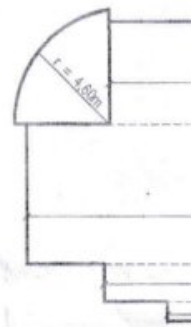


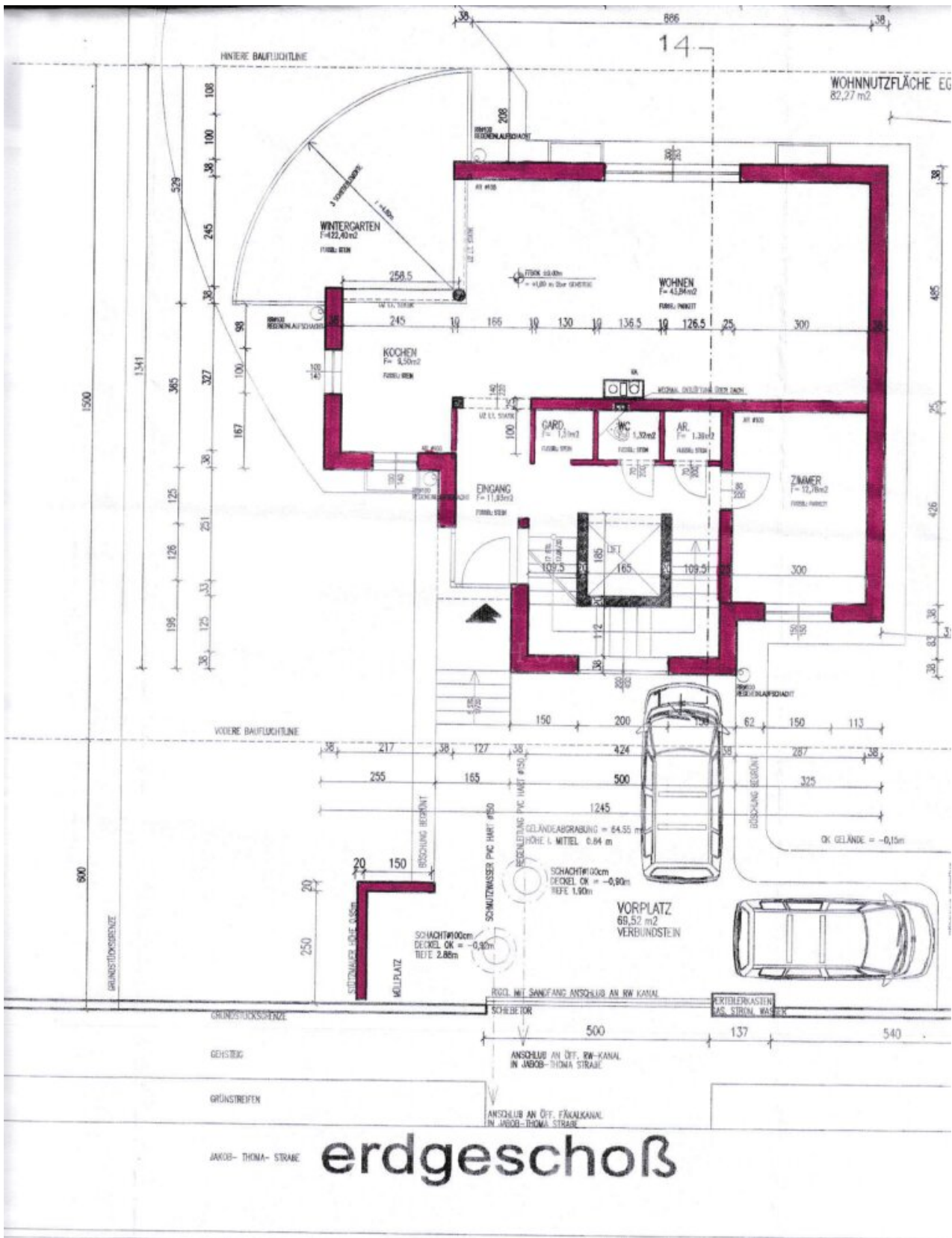
JAKOB-TIOMA-STRASSE

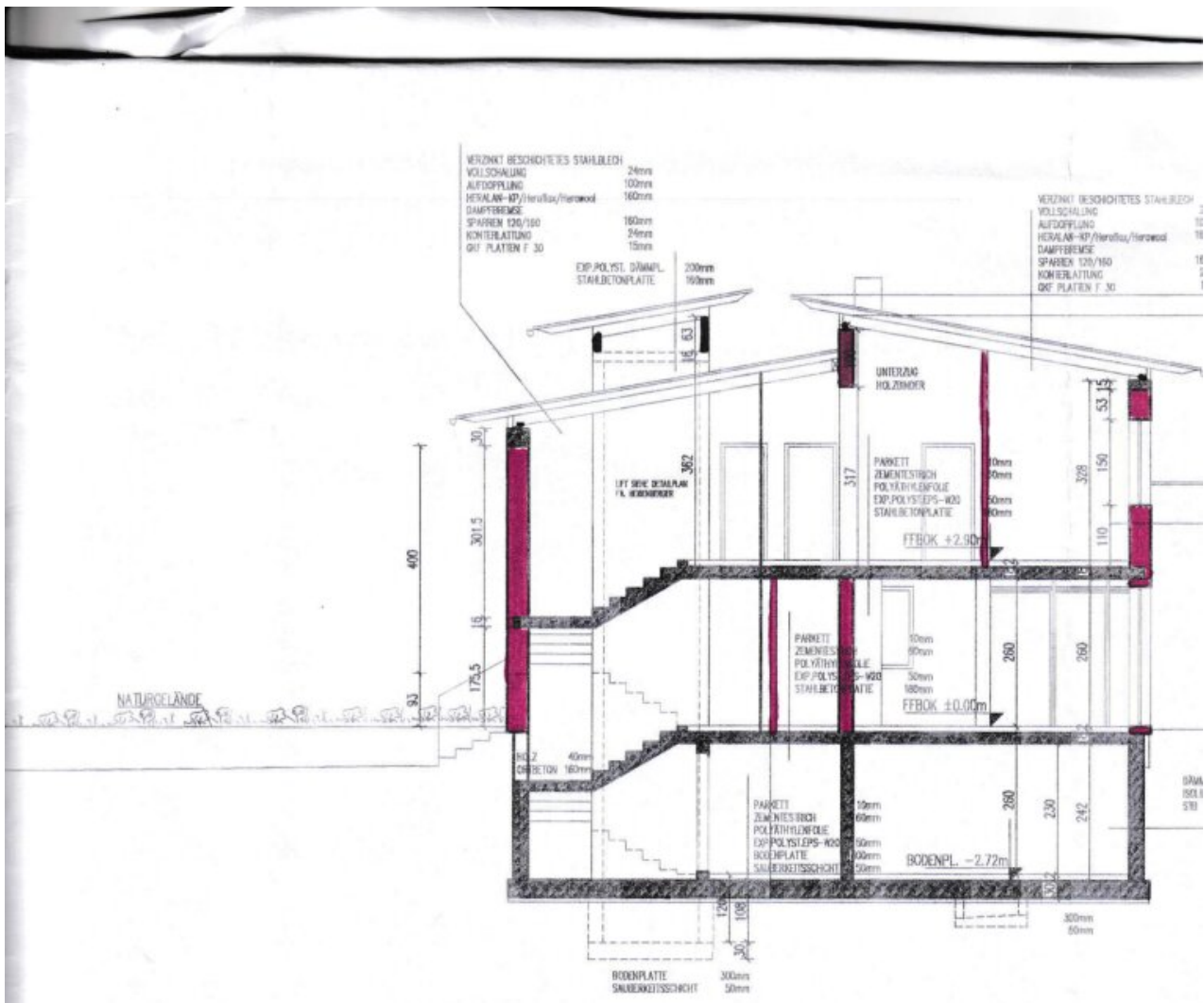
GRÜNSTREIFEN

obergeschoß

dachdra







schnitt 1-1



FLÄCHE 1 =	10,15 * 3,55 =	36,03 M2
FLÄCHE 2 =	12,45 * 4,65 =	57,89 M2
FLÄCHE 3 =	10,38 * 1,25 =	12,98 M2
FLÄCHE 4 =	8,43 * 0,67 =	5,65 M2
FLÄCHE 5 =	5,00 * 1,12 =	5,60 M2
FLÄCHE 6 =	4,60*4,60 * 3,14/4 =	16,61 M2
SUMME		= 134,76 M2

GRUNDSTÜCKSFÄCHE 648m2

icht m 1:200

Objektbeschreibung

Ideal für die ganze Familie - Funktionalität gepaart mit Exklusivität!

Ein hoher Standard beginnt bei einer perfekten Lage.

Das Ideal des Wohnens verbunden mit einem stillen Appell an Exklusivität in einem exklusiven Wohnumfeld ist hier gegeben.

In einer sehr begehrten Lage von Mödling bietet dieses Anwesen eine außerordentliche Fläche auf drei Etagen mit einem Lift.

Das facettenreiche Anwesen mit seiner Architektur, Ausstattung und der exklusiven Außenanlage bezaubert auf Anhieb.

- **großzügige Bereiche für das Familienleben**
- **ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied**
- **gebaut für Generationen - wertbeständig und zukunftsorientiert**
- **gemütlich, hell und gscheit durchdacht**

Schon beim Betreten dieser exklusiven Immobilie wird klar, dass ein besonderer Wert auf eine komfortable Lebensgestaltung gelegt wurde. Hier erwartet Sie ein großzügiges und behagliches Zuhause der Extraklasse.

Die Ausstattung mit wertbeständigen und hochwertigen Materialien, der große Wohn-/ Essbereich mit Kamin, der Wintergarten, der große Wellnessbereich mit Sauna, der Lift über alle drei Etagen, sowie das wunderschön angelegte Grundstück mit idyllischer Bepflanzung machen diese Immobilie zu einem ganz besonderen Schatz.

Das helle Ambiente sorgt für viel Lebensqualität und lädt Sie sofort ein in Ihrem neuen Heim Wurzeln zu schlagen.

Der Grundriss vereint beeindruckende Großzügigkeit, Familienfreundlichkeit und ein durchdachtes, funktionales Raumangebot.

Ob Sie auf der sonnigen Terrasse die Seele baumeln lassen, oder mit Freunden und Familie den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen – all das und noch viel mehr finden Sie hier.

Direkt neben der geschützten Südwestterrasse bietet an sonnigen Tagen ein formschöner Pool (7,5 m x 3,5 m) eine Abkühlung.

Das anspruchsvolle Zuhause präsentiert sich in einem top gepflegten Zustand und schafft ein exquisites Wohnumfeld.

Gestern Träumen - heute Leben

Erdgeschoss

- Behaglicher Wohn-/ Essbereich (ca. 75 m²) mit Kamin, Wintergarten und Zugang zur Terrasse
- Geräumige Einbauküche
- Von der Küche aus ist der gemütliche Wintergarten mit Blick ins Grüne zu erreichen
- Gäste-WC
- Helles Gäste- bzw. Arbeitszimmer (ca. 12,5 m²)

Obergeschoss

- Exklusives Schlafzimmer mit Bad en Suite, Whirlwanne und Schrankraum
- 3 Zimmer
- WC mit Tageslichtfenster
- Bad mit Dusche und Tageslichtfenster

Kellergeschos

- Lift über alle drei Etagen

- Heizraum
- Ein Highlight im Wohnkeller ist der ca. **24 m²** große Wellnessbereich mit Sauna, Wellnessdusche und Solarium.
- Wirtschaftsraum
- 2 Zimmer mit Fenster

Das Anwesen ist über ein elektrisches, schmiedeeisernes Einfahrtstor zu erreichen - im Innenbereich können zwei PKW abgestellt werden.

Die Terrasse mit Pool und Poolhaus ist nach Süd/ Westen ausgerichtet und ca. 70 m² groß.

Das gesamte Grundstück erfasst **748 m²**.

Resümee:

Aufgrund der sehr guten Lage, der guten Infrastruktur und Nahversorgung sowie der kompakten Liegenschaft, eignet sich dieses Objekt auch als ideale Anlage und Investment.

Wir ersuchen auf Grund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer.

Lassen Sie sich inspirieren und besichtigen Sie dieses einzigartige Anwesen.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien jederzeit zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Christian Domnanovich

0664 24 777 24

cdo@la-homes.at

Traundorfer Straße 8

4030 Linz

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap