

DACHTERRASSENWOHNUNG MITTEN IN MÖDLING



Objektnummer: 2156

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	142,01 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,14 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	898.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













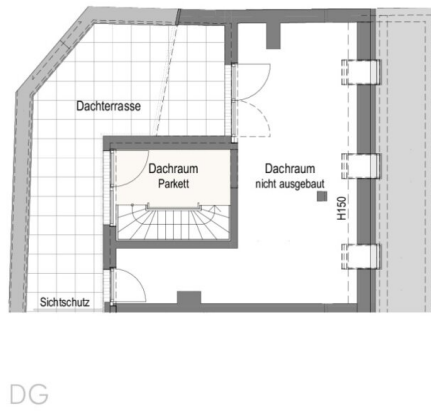
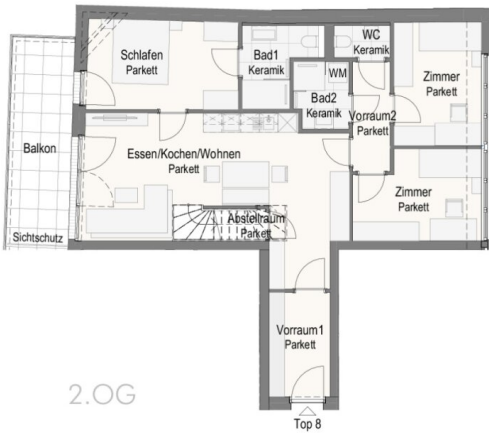








Top 8 - 4 Zimmer



Flächenaufstellung	(m ²)
Vorraum 1	6,38
Essen/Kochen/Wohnen	32,44
Schlafen	13,67
Bad 1	4,87
Vorraum 2	4,12
Zimmer	10,79
Zimmer	10,79
Bad 2	3,57
WC	1,58
Abstellraum	1,72
Dachraum	6,59
Dachraum	45,49
Gesamt	142,01

Dachterrasse	32,08
Balkon	12,92
Kellerabteil	3,14

Objektbeschreibung

KLEINES, FEINES WOHNPROJEKT: "SCHILLERHOF" - PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!

EIGENTUMSWOHNUNG FÜR ANSPRUCHSVOLLE - ERSTBEZUG

DACHTERRASSENTRAUM IN EINER ANLAGE MIT 13 FREIFINANZIERTEN EIGENTUMSWOHNUNGEN

SEHR GERNE SCHICKEN WIR IHNEN WEITERE UNTERLAGEN ZU UND BERATEN SIE AUSFÜHRLICH ÜBER DAS GESAMTE PROJEKT SCHILLERHOF.

DIESE HOCHWERTIG AUSGESTATTETE 4-ZIMMER-WOHNUNG + DACHRAUM BEFINDET SICH IN ZENTRALER MÖDLINGER LAGE. RUHIGE, SÜDLICH AUSGERICHTETE INNENHOFLAGE MIT PERFEKTER RAUMAUFTeilUNG UND TRAUMHAFTEM GRÜNBLICK!

DAS HOCHWERTIG AUSGESTATTETE WOHNPROJEKT VERFÜGT ÜBER EIN ENERGIEEFFIZIENTES HEIZSYSTEM MITTELS WÄRMEPUMPEN UND ZUSÄTZLICH EINER PHOTOVOLTAIK-ANLAGE, FUSSBODENHEIZUNG SOWIE EINER DECKENKÜHLUNG. WEITERS HAT DAS HAUS EINE FASSADE MIT VOLLWÄRMESCHUTZ UND INTERNORM KUNSTSTOFFFENSTER MIT 3-FACH-ISOLIERUNG.

RAUMAUFTeilUNG

UNTERE EBENE/1. OG:

- VORRAUM
- WOHNKÜCHE MIT AUSGANG AUF DEN BALKON (12,92 m²)
- 3 ZIMMER
- 2 BÄDER
- 2 WCs

- 2. VORRAUM

OBERE EBENE/DG:

- DACHTERRASSE (32,08 m²)
- DACHRAUM (44,83 m²) - nicht ausgebaut
- DACHRAUM (6,44 m²) - nicht ausgebaut

AUSSTATTUNG

- FASSADE - VOLLWÄRMESCHUTZSYSTEM MIT SILIKATPUTZ
- WOHNUNGSEINGANGSTÜRE: DANA MODELL ZENSUR
- VIDEO GEGENSPRECHANLAGE
- EICHENPARKETTböDEN VON SCHEUCHER (NUTZSCHICHTSTÄRKE ca. 3,6MM)
- FEINSTEINZEUG
- INTERNORM KUNSTSTOFFFENSTER MIT 3-FACH-ISOLIERUNG
- ALU-AUSSENROLLOS MIT ELEKTRISCHER SCHALTUNG
- WÄRMEVERSORGUNG - ERFOLGT ÜBER EIN ALTERNATIVES WÄRMESYSTEM MITTELS WÄRMEPUMPEN

- PHOTOVOLTAIKANLAGE AM DACH
- FUSSBODENHEIZUNG
- DECKENKÜHLUNG
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- KELLERABTEIL MIT STROMANSCHLUSS FÜR BELEUCHTUNG UND STECKDOSE
- FAHRRADRAUM MIT STECKDOSEN FÜR E-BIKES

LAGE UND INFRASTRUKTUR

DIE GEMEINDE MÖDLING LIEGT IM ÖSTLICHEN WIENERWALD UND GEHÖRT MIT IHREM WEINBAUGEBIET ZUR THERMENREGION IM WESTLICHEN HANGGEBIET DES WIENER BECKENS. SPAZIEREN UND RADFAHREN KANN MAN HIER ENTLANG DES MÖDLINGER BACHES. DAS UMLIEGENDE HÜGELLAND BIETET VIELE MÖGLICHKEITEN UM FREIZEITAKTIVITÄTEN IM FREIEN DURCHZUFÜHREN. VON DER WOHNUNG ERREICHT MAN DIE MALERISCHE MÖDLINGER ALTSTADT FUSSLÄUFIG IN KURZER ZEIT. EIN BESONDERES ERLEBNIS IST ES IN DER FUSSGÄNGERZONE ZWISCHEN DEN VIELEN LOKALEN, GESCHÄFTEN UND HISTORISCHEN GEBÄUDEN ZU FLANIEREN.

VERKEHRSANBINDUNG

NUR WENIGE MINUTEN VOM BAHNHOF ENTFERNT.

MIT DEM AUTO ERREICHEN SIE IN ETWA 20 MINUTEN DIE STADTGRENZE ZU WIEN.

RESÜMEE

WUNDERSCHÖNE DACHTERRASSEN-MAISONETTE-WOHNUNG - OPTIMAL FÜR EINE FAMILIEN GEEIGNET!

KFZ-STELLPLÄTZE SOWIE MOTORRADABSTELLPLÄTZE VORHANDEN:

KFZ-GARAGENSTELLPLATZ MIT E-STECKDOSE: KP 28.500,00

MOTORRADSTELLPLATZ: KP 8.900,00

SEHR GERNE SCHICKEN WIR IHNEN WEITERE UNTERLAGEN ZU UND BERATEN SIE AUSFÜHRLICH ÜBER DAS GESAMTE PROJEKT SCHILLERHOF.

WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap