

**Premiumwohnung mit 2 Schlafzimmern und Indoor-Pool //  
Erstbezug nach Sanierung // Ruhe und Natur vor den  
Toren Wiens**



**Objektnummer: 1209**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	201,84 €
<b>USt.:</b>	20,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Pilnikova**

Luxury Immobilien GmbH  
Krugerstraße 3, Top 11  
1010 Wien













WE SPEAK **L**LUXURY

ANNA PILNIKOVA

[WWW.LUXURY-VIENNA.COM](http://WWW.LUXURY-VIENNA.COM)

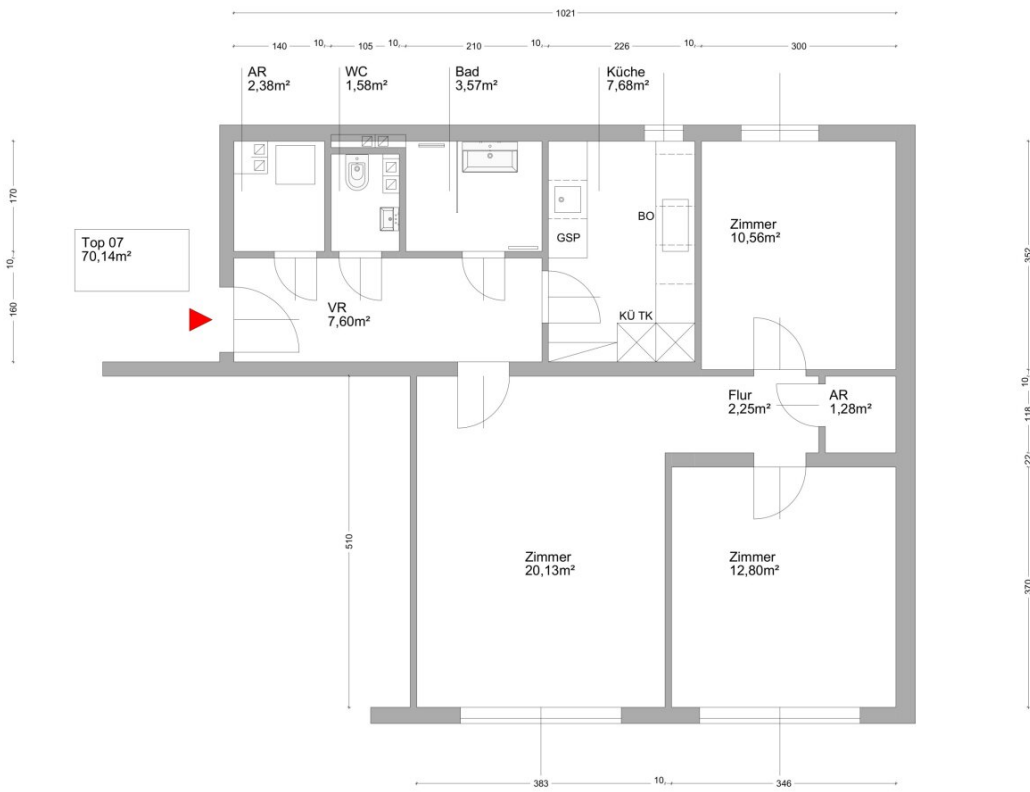
[AP@LUXURY-VIENNA.COM](mailto:AP@LUXURY-VIENNA.COM)

KRUGERSTR. 3/11, 1010 VIENNA

+43 664 461 8882

@THEAPARTMENTHUNTRESS

Set up a viewing





## Objektbeschreibung

**Entdecken Sie dieses wunderbar gestaltete, frisch sanierte 3-Zimmer-Apartment mit etwa 70m<sup>2</sup> Wohnfläche, eingebettet in eine schöne Wohnanlage mit Indoor-Pool am malerischen Stadtrand von Mödling. Diese Oase der Ruhe besticht durch ihren atemberaubenden Ausblick auf die idyllische Hinterbrühl und liegt inmitten einer ruhigen Wohngegend. Abgerundet wird das Angebot mit einem Indoor-Pool exklusiv für die Bewohner der Anlage!**

Das Interieur dieser Wohnung umfasst einen einladenden Eingangsbereich, ein großzügiges Wohnzimmer, zwei gemütliche Schlafzimmer, eine helle Küche, ein elegantes Badezimmer mit Dusche, ein getrenntes WC mit Waschbecken und zwei praktische Abstellräume. Ein großer, trockener Keller gehört ebenfalls zum Angebot.

[Hier geht es zum 3D-Rundgang](#)

Das Baujahr des Hauses ist 1972, und es wurde vor ca. 15 Jahren einer umfassenden thermischen Sanierung unterzogen. Die Heizung erfolgt zentral über eine effiziente Öl- und Pelletsheizung, gesteuert durch Raumthermostate.

Die Wohnung selbst wurde letzten Sommer 2023 von Grund auf neu saniert und wäre ein Erstbezug! Die Fenster sind zweifach verglast, und ein komfortabler Personenaufzug von Otis erleichtert den Zugang.

Die Wohnanlage bietet zudem einen luxuriösen Wellnessbereich mit Schwimmhalle und Sauna, der bequem über einen internen Gang zu erreichen ist, ohne das Haus verlassen zu müssen. So können Sie direkt aus Ihrer neuen Wohnung in Badesachen hinunter in den Pool gehen. Die Nutzung dieser Annehmlichkeiten ist in den Betriebskosten **inbegriffen**.

Die großzügig gestalteten Gemeinschaftsflächen sind liebevoll angelegt und verfügen über eine automatische Bewässerungsanlage sowie stimmungsvolle indirekte Beleuchtung.

Ein tolles Schmuckstück im Malerischen Mödling!

**Melden Sie sich bei mir für Besichtigungen:**

**Anna Pilnikova**

[+43 664 461 888 2](tel:+436644618882)

**Luxury Immobilien GmbH**

**ap@luxury-vienna.com**

**Instagram: @theapartmenthuntress**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <3.000m

Straßenbahn <5.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap