

**Exklusives Wohnerlebnis in Mödling: Luxuriöse 4/5  
Zimmer-Wohnung mit zwei Terrassen und hochwertiger  
Ausstattung | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 22477**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	162,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,77 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien











## Objektbeschreibung

Erleben Sie exklusiven Wohnkomfort in dieser eleganten Wohnung im Herzen von Mödling, einer charmanten Stadt im Süden von Wien. Diese luxuriöse Immobilie in der ersten Etage eines stilvollen 5-Parteien-Hauses bietet auf 162,51 m<sup>2</sup> eine perfekte Kombination aus modernem Design und zeitloser Eleganz.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem großzügigen Flur empfangen, der Ihnen direkten Zugang zu allen Bereichen bietet. Das Herzstück dieser Wohnung ist die geräumige Wohnküche, die viel Platz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden bietet. Von hier aus gelangen Sie auf eine der beiden Terrassen, ideal für Ihren Morgenkaffee und entspannte Abende im Freien.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier stilvolle Zimmer, die individuell genutzt werden können. Ein besonderes Highlight ist der Masterbedroom, der mit seiner eigenen, uneinsehbaren Terrasse absolute Privatsphäre bietet – der perfekte Rückzugsort für ruhige Stunden. Hier können Sie den Tag in völliger Abgeschlossenheit ausklingen lassen.

Zwei moderne Bäder, eines davon mit Badewanne und Dusche, sorgen für höchsten Komfort. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Hochwertige Fliesen in Holzoptik verleihen den Wohnbereichen ein warmes und gepflegtes Ambiente.

Die Wohnung wurde im Rahmen einer umfassenden Renovierung des Altbaus aus dem Jahr 2000 und einer Aufstockung im Jahr 2016/2017 modernisiert und befindet sich in ausgezeichnetem Zustand. Sie ist sowohl über eine Außentreppe als auch über einen Personenaufzug bequem erreichbar. Die Fußbodenheizung, betrieben durch eine effiziente Gas-Zentralheizung, sorgt für behagliche Wärme, während die Solaranlage auf dem Dach die Warmwasserversorgung unterstützt.

Ein eigener Stellplatz rundet dieses außergewöhnliche Angebot ab, sodass Ihnen die lästige Parkplatzsuche erspart bleibt.

Die Lage der Wohnung ist ideal für diejenigen, die das städtische Leben schätzen, aber dennoch Wert auf eine ruhige und grüne Umgebung legen. Die Mödlinger Fußgängerzone und die Hauptstraße sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine Vielzahl an Geschäften, Cafés und Restaurants sowie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Diese luxuriöse Wohnung in Mödling ist die perfekte Wahl für alle, die ein modernes, komfortables Zuhause in einer charmanten Umgebung suchen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern zu lassen!



Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap