

TRAUMHAFTE DG-MAISONETTE-WOHNUNG MIT SÜDTERRASSE UND GARAGENPLATZ IN EXKLUSIVER LAGE



Objektnummer: 960/70713

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1900
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	160,00 m ²
Gesamtfläche:	175,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 92,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	528,10 €
USt.:	52,81 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Andreas Kolar

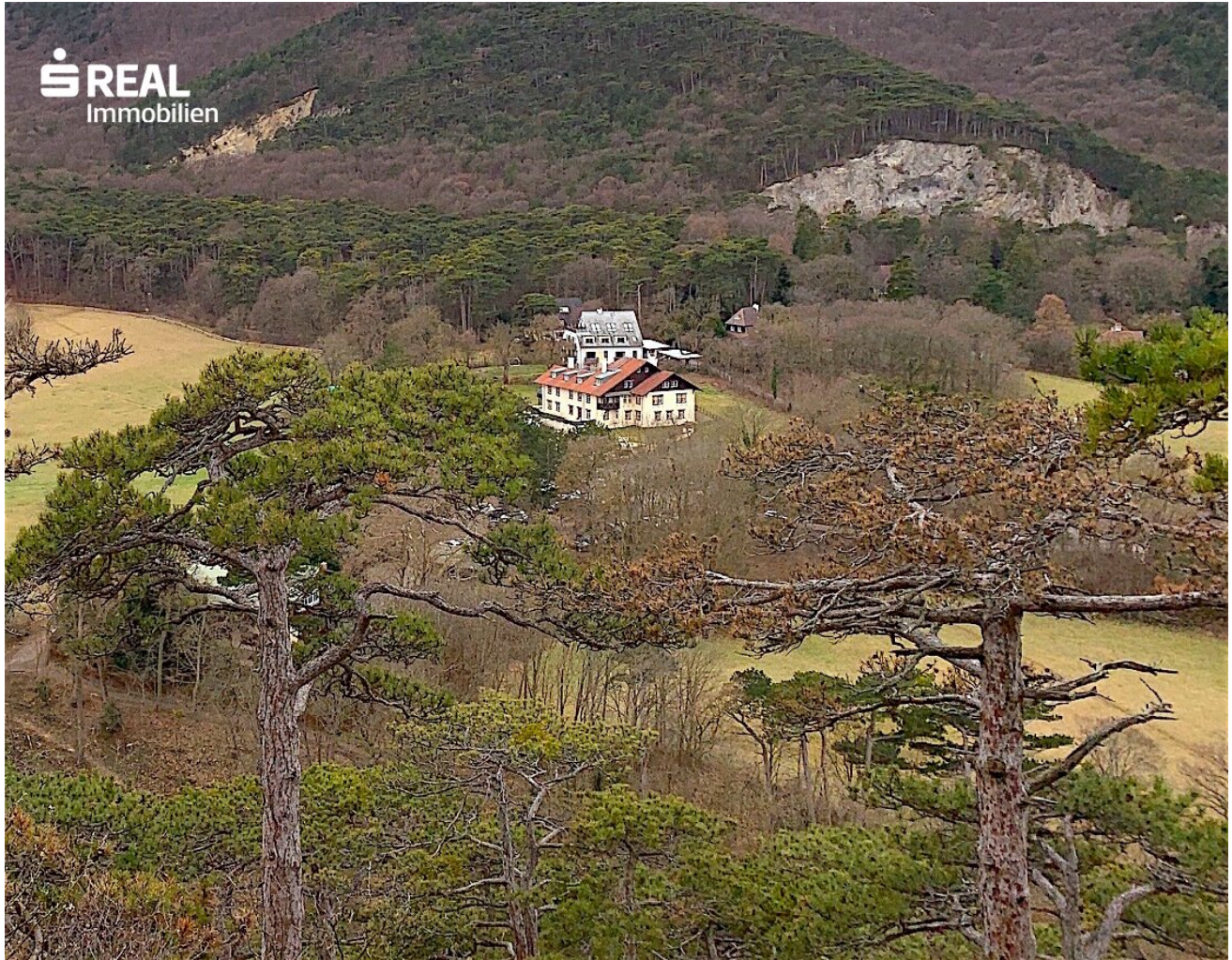
Region Wien & NÖ Ost

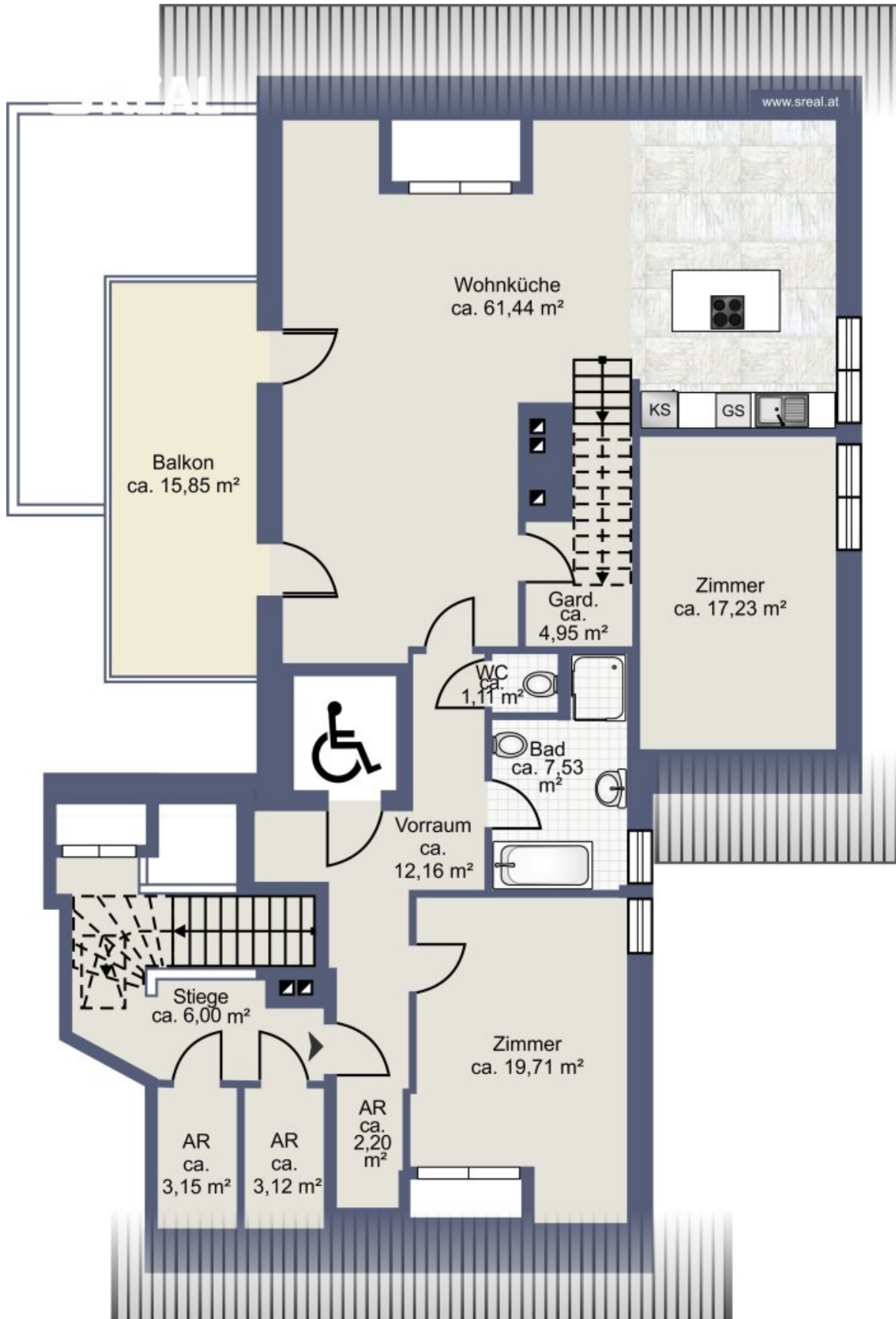




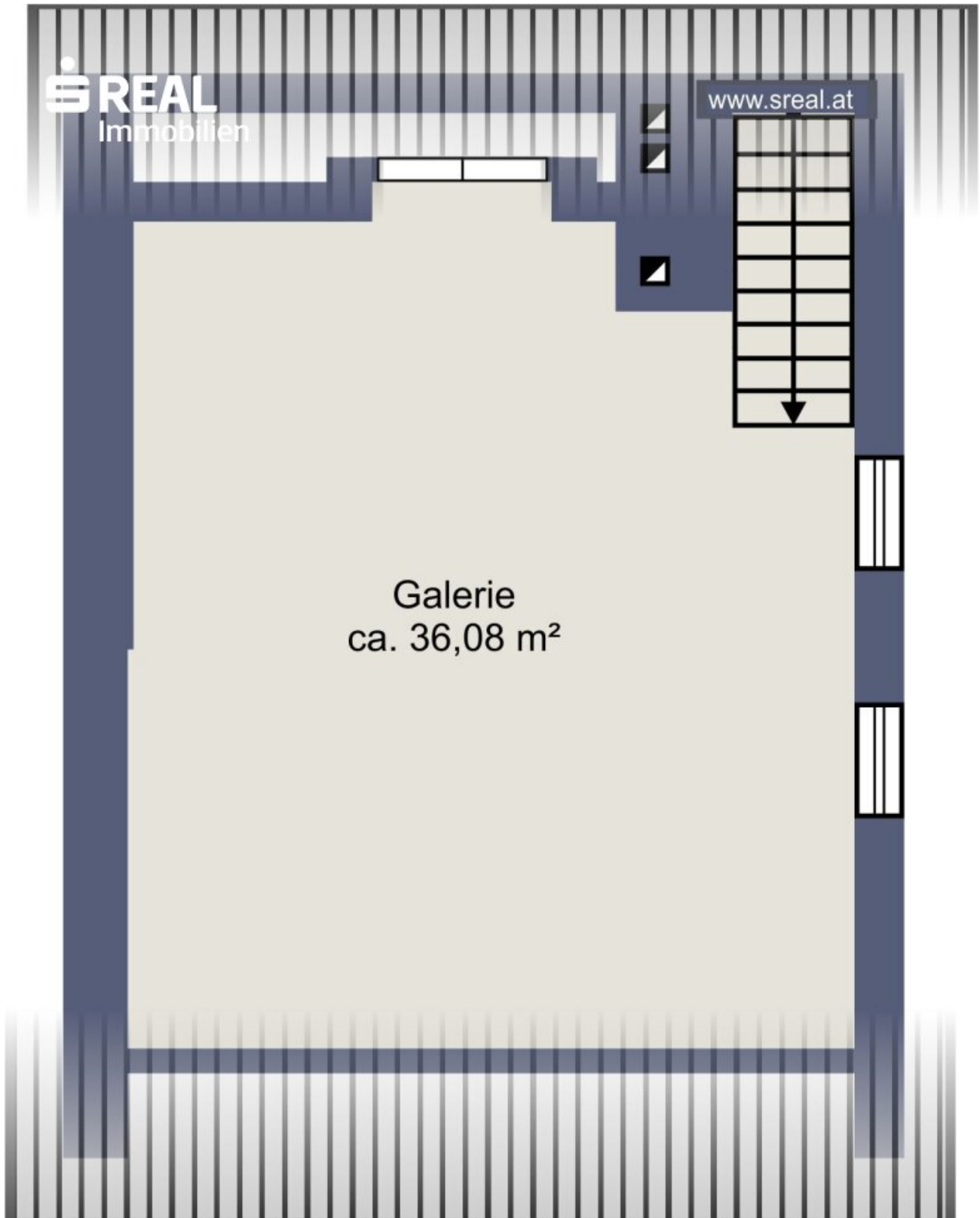








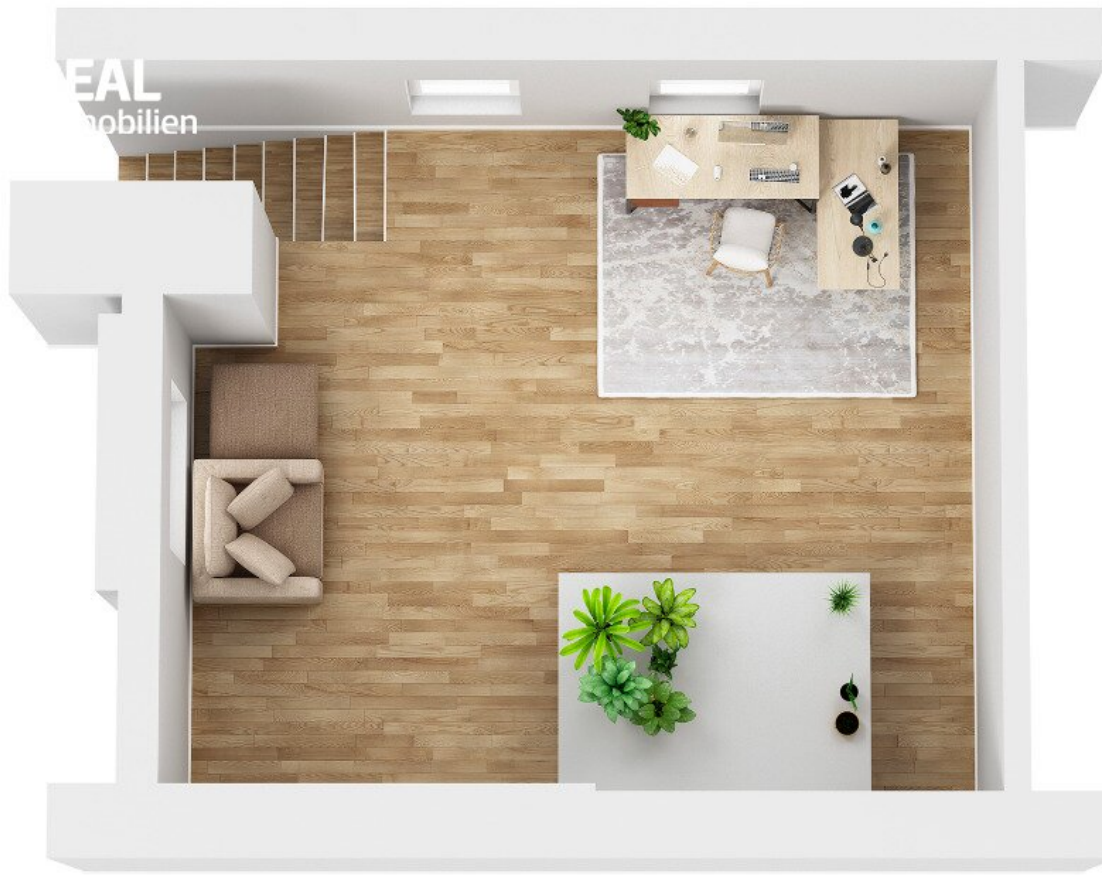
Skizze Dachgeschoss



Skizze Galerie



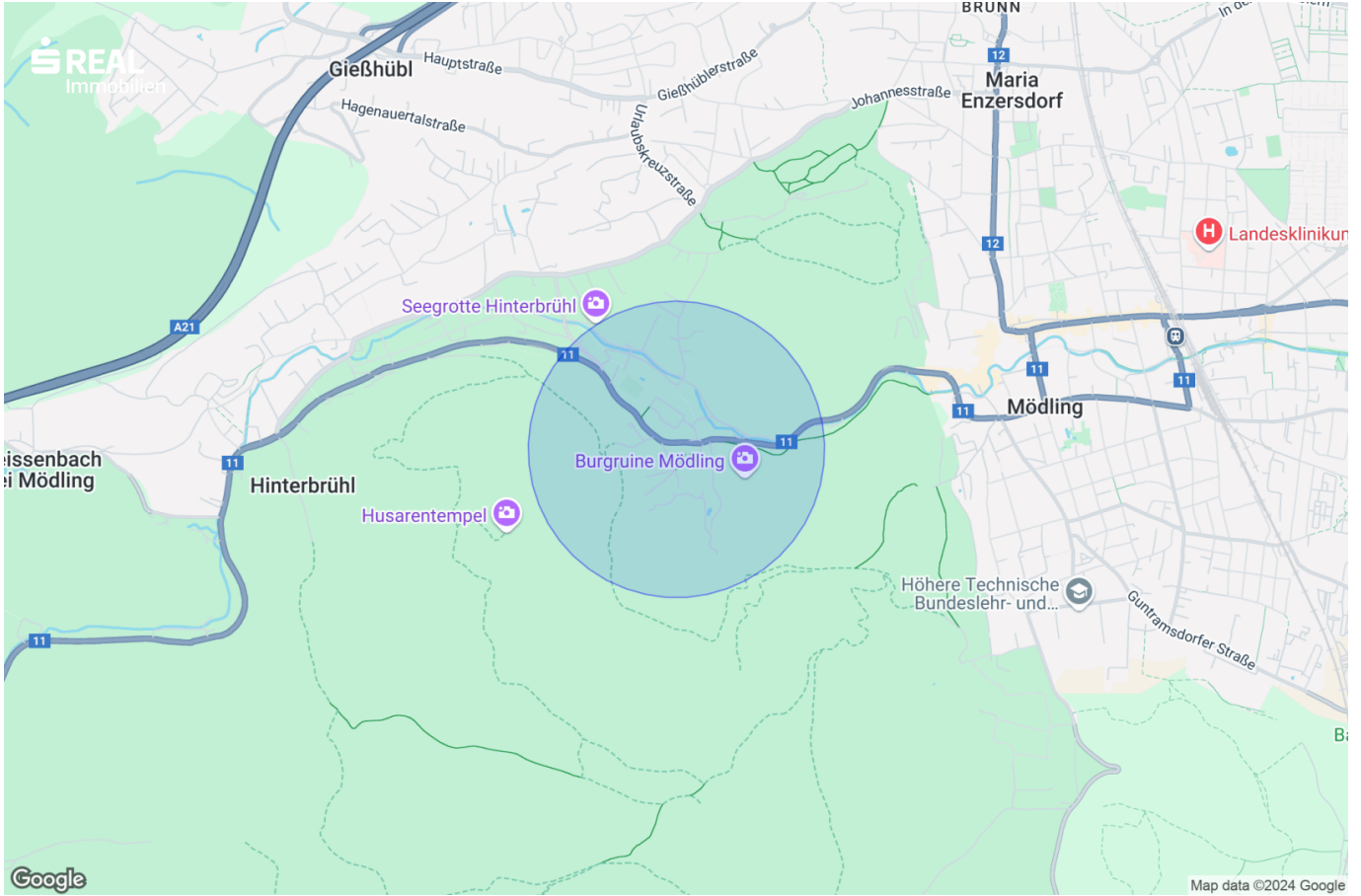

3D SCANS



3D SCANS



Mitglied des
immobilienring.at



Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

Verkauft wird eine DG-Maisonette-Wohnung in Mödlinger Bestlage, direkt an der Meiereiwiese gelegen.

Sie erwerben die Wohnung direkt vom Bauträger und haben noch freie Gestaltungsmöglichkeit bei der Wahl der Türen, Böden,

Fliesen, Sanitäreanlagen und Einrichtung, welche nicht im Preis inkludiert sind!

Im ehemaligen Forsthaus des Fürsten Liechtenstein, das gänzlich saniert und unter Beibehaltung der klassischen Stilelemente liebevoll und detailgetreu in neuwertigen Zustand versetzt wurde, steht die DG Wohnung als letzte und ganz besonders exklusive Einheit zum Verkauf.

So führt ein Lift vom Eingang bzw. der Garage direkt in die Wohnung, die sich auf zwei Ebenen aufteilt.

Raumaufteilung

Ebene 1: Vorzimmer, begehbare Garderobe, Wohnzimmer

mit eigenem Bereich für Küche und Kochinsel,

Kaminanschluss, 2 Schlafzimmer, Bad mit Vorbereitung für

Dusche, Waschtisch und Wanne, getrenntes WC mit

Handwaschbecken, von der Wohnküche aus begehbbarer

Balkon.

Ebene 2: Zusätzliches Zimmer/ Galerie im Obergeschoss.

Weiters ist der Wohnung ein eigener Abstellraum

unmittelbar angrenzend zur Wohnung zugeordnet.

Ausstattung

Barrierefreier Zugang ins Haus über eine Schleuse zum 8 Personenlift von Otis.

Fenster und Türen mit 3-fach-Verglasung SH UG Wert 0,7, mit Verschlussüberwachung.

Sicherheit: Vorbereitung Alarmanlage mit Bewegungsmeldern;

Sanitär: Vorbereitung Bad Installationen von Hans Grohe, Unterputzarmaturen,

- keine Sanitäranlagen - optional kann dies jedoch gegen

Aufpreis noch bauseits ausgeführt werden;

Fussböden:

- kein Parkett oder Fliesen verlegt - optional kann dies

jedoch gegen Aufpreis noch bauseits ausgeführt werden;

Innentüren:

- keine Innentüren - optional kann dies jedoch gegen

Aufpreis noch bauseits ausgeführt werden

Beheizung:

erfolgt zentral mit einer Luftwärmepumpe über eine Fußbodenheizung, und ist ebenso wie die Warmwasseraufbereitung

über einen Raumthermostat regelbar. Die Abrechnungen erfolgt über einen Wärmemengenzähler.

SAT Anlage; Zugangswege Terrassen und Stiegenhaus mit hochwertigem Naturstein;
Fensterbretter aus hochwertigem Naturstein

Garagenplätze in der Tiefgarage

Optional gelangen 2 Tiefgaragenstellplätze zum Erwerb. Preis je: € 25.000,-

Alle Plätze sind für die Installation von E-Autoladestationen vorbereitet. Abgerechnet wird dabei über die

Wohnungsstromzähler. Verkabelung für Videoüberwachung des Garagenstellplatzes vorhanden.

Die Allgemeinflächen wurden mit wunderschön angelegten und bepflanzten Grünflächen mit automatischer

Bewässerungsanlage und Beleuchtung versehen.

Ein etwa 150m² großer Garten steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Lage

Die Lage der Immobilie könnte nicht besser sein. In absoluter Grünruhelage am Waldrand gelegen, finden Sie in

unmittelbarer Nähe die zahlreichen historischen Sehenswürdigkeiten des Fürsten von Liechtenstein.

Dennoch erreicht man mit dem Auto in 1 Minute die Hinterbrühl, in 3 Minuten die Altstadt von Mödling sowie

diverse Nahversorgungsmöglichkeiten und in 5-6 Minuten den Bahnhof Mödling.

In etwa 5 Gehminuten erreicht man auch eine Busstation der Linie 11 nach Mödling.

Die A21, A1 und die SCS sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: andreas.kolar@sreal.at** für weitere Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.