

**Traumhaftes Wohnen in Mödling - Luxuriöse 5-Zimmer  
Wohnung mit zwei Terrassen, Garagen und top  
Ausstattung**



**Objektnummer: 15368**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	6,59 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	825.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	293,40 €
<b>USt.:</b>	32,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Wolfgang Schoiswohl

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

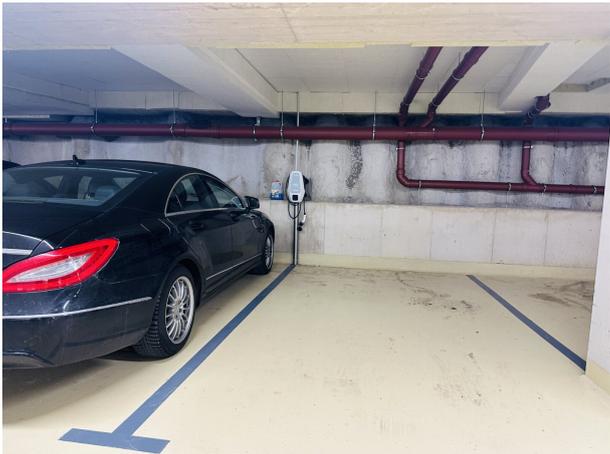






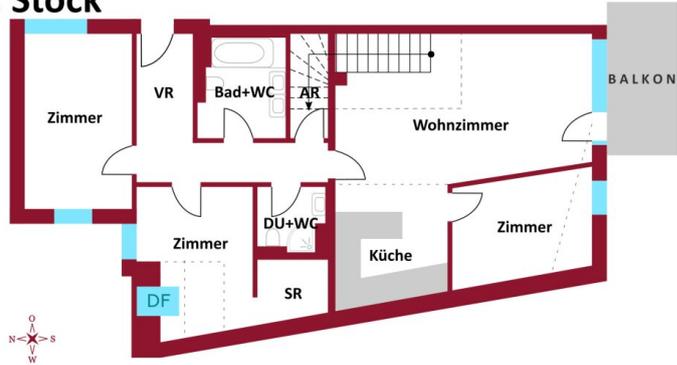




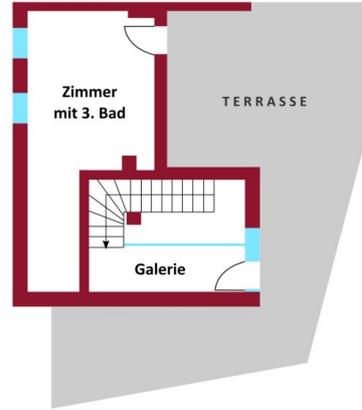




### 3. Stock



### 4. Stock



## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne und helle Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein luxuriöses und komfortables Wohnen wünschen. Mit einer Nutzfläche von 124m<sup>2</sup> und 5 Zimmern ist sie großzügig und bietet ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar mit höherem Platzbedarf. Wer diese Immobilie sein eigen nennt, möchte nie wieder in einem Haus wohnen.

Auf zwei Ebenen (im vierten und fünften Geschoss, barrierefrei mit dem Lift zu erreichen) des Hauses finden Sie einen geräumiges Wohnzimmer mit integrierter Küche, zwei kleinere und ein größeres Zimmer, zwei Bäder (Badewanne und Dusche) mit je einem WC und einen Abstellraum.

Das Obergeschoss wurde zu einem weiteren Wohnbereich ausgebaut. Von der hellen Galerie gelangen Sie in einen weiteren großen Raum mit angrenzendem Bad mit Dusche und WC. Der Einbau einer Sauna wäre hier möglich. Hier überblicken Sie einen Teil von Mödling und Wiener Neudorf.

Diese Wohnung ist in einem fast neuwertigen Zustand und wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Sie werden sofort von der hochwertigen Ausstattung beeindruckt sein. Die Böden sind mit edlem Steinzeug und Parkett ausgelegt, die nicht nur schön anzusehen, sondern auch strapazierfähig und pflegeleicht sind. Geheizt wird mit Fernwärme und durch die ausgezeichnete Dämmung (bitte beachten Sie die tollen Energiewerte) sind niedrige Heizkosten garantiert.

Die Einbauküche ist ein echtes Highlight dieser Immobilie. Sie ist modern und funktional gestaltet und bietet Ihnen viel Stauraum, hochwertige Geräte und eine helle Arbeitsplatte aus Stein.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung sind die beiden nach Süden ausgerichteten Terrassen. Die kleinere Terrasse ist vom Wohnzimmer aus zugänglich. Hier ist der ideale Platz für einen kleinen Esstisch. Noch viel mehr Platz zum Spielen, Feiern und Entspannen im Whirlpool finden Sie auf der 50 m<sup>2</sup> großen Terrasse in der oberen Etage vor. Die Beschattung ermöglicht auch an heißen Tagen, diese großzügige Fläche als Gartenersatz zu nützen. Hochbeete für Kräuter und Gemüse finden ebenso Platz wie kleinere (Obst)bäume und mediterrane Bepflanzungen.

**Gemeinschaftsflächen:** Im Haus steht Ihnen ein Fahrrad/Kinderwagenabstellraum zur Verfügung und im hintersten Teil des Grundstücks befindet sich ein Kinderspielplatz.

**Infrastruktur/Lage:** Die Lage der Wohnung ist perfekt für eine schnelle Erreichbarkeit mit dem Auto aus Wien (die Südbahn ist nur ca. 5 Fahrminuten entfernt), mit dem Bus (2 min), der Schnellbahn oder der Badener Bahn (je ca. 10 Gehminuten entfernt). Viele Möglichkeiten für eine direkte Anfahrt in die Wiener Innenstadt oder rasch nach Wien-Meidling.

Wichtige Einrichtungen wie eine Bäckerei, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und mehrere Supermärkte sind in der Nähe und zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Mödling am südlichen Stadtrand von Wien ist eine bekannte Schulstadt mit einer wunderschönen Altstadt am Rande des Wienerwaldes. Hier lassen sich viele Familien nieder, da die zahlreichen weiterführenden Schulen und die gute Erreichbarkeit der Universitäten ebenso angenehm sind wie die Nähe des Landeskrankenhauses und vieler Ärzte, die Dichte an guter Gastronomie wie die Nähe zur SCS und der wunderschönen Mödliner Fußgängerzone mit Boutiquen und Cafés. Durch die ausgezeichnete Lage der Wohnung können Sie direkt in der Umgebung die nahe gelegenen Spazier- und Radwege und mehrere Spielplätze an der Bachpromenade nützen. Den Mödliner Stadtkern erreichen Sie in ca. 5 Fahrminuten.

Im Gesamtpaket sind ein Stellplatz inklusive E-Ladestation in der Tiefgarage und ein Kellerabteil inkludiert. Den zweiten Stellplatz in der Tiefgarage können Sie optional um € 30.000 erwerben. Die Miete dieses Garagenplatzes wäre ebenfalls möglich.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Gerne zeige ich Ihnen dieses Objekt persönlich und stehe sehr gerne für Ihre Fragen zur Verfügung.**

**Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!**

**Wolfgang Schoiswohl**

[wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at](mailto:wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at)

Mobile: [+43 664 345 56 67](tel:+436643455667)

<http://www.ringsmuth.at/>

Irrtum und Änderungen vorbehalten

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap