

Inserat ID: 173654

erstellt am : 28.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 990000€

Straße:

2340 Mödling

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Andrea Höferstock

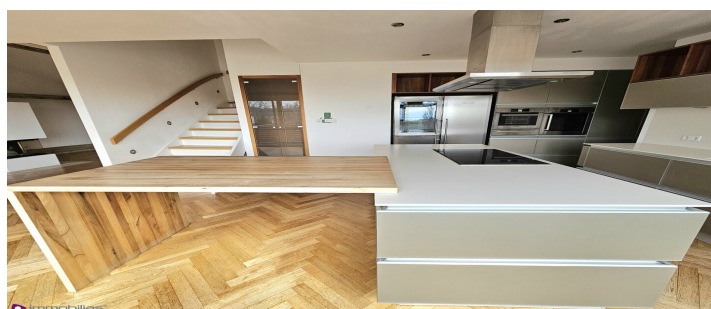
Tel: +43 699 1 4444 700

andrea.hoeferstock@immobilias.at

Wohnfläche: 190m²

Nutzfläche: 245m²

Dachgeschoss- Terrassenwohnung für Verwöhnte und alle, die Besonderes lieben...



Die gegenständliche XXL Terrassenwohnung erstreckt sich über zwei Wohnebenen (Maisonette) und befindet sich im 2. Stock (kein Lift vorhanden, nicht barrierefrei) eines sehr gepflegten Stilhauses mit denkmalgeschützter Fassade aus 1900. Die Liegenschaft besteht aus nur 5 Wohnungen. Das Gebäude wurde 2012 generalsaniert und zeitgleich das Dachgeschoss ausgebaut- es entstand dieses exklusive Objekt, welches sich über das gesamte Dachgeschoss erstreckt. .

Raumaufteilung (siehe beiliegendem Plan):

Untere Ebene:

geräumiges Vorzimmer, ca 20,09 m², mit Aufstieg über eine Leiter in einen "Hochsitz"-Bibliothek

lichtdurchflutete Wohnküche, ca 22,82 m², mit Ausgang auf die traumhafte, innenhofseitige Terrasse mit Fernblick über die Dächer der Stadt, ca 37,33 m²

Wohnzimmer, ca 42,39 m², mit gemütlichem Kamin und beeindruckender Raumhöhe

Schlafzimmer 1, ca 10,11 m², mit anschließendem Badzimmer 1, ca 7,04 m² -ausgestattet mit einer Eckbadewanne und einer Glasdusche/ Fenster, sowie einem WC 1, ca 1,12 m², und einem begehbaren Wandschrank, ca 7,26 m²

Schlafzimmer 2, ca 18,72 m²

Schlafzimmer 3, ca 8,22 m²

Abstellraum 1, ca 5,67 m²

Abstellraum 2, ca 2,48 m²

Abstellraum 3, ca 2,90 m²

Badezimmer 2, ca 4,15 m², mit Glasdusche und anschließender Sauna, ca 3,30 m²

WC, ca 1,68 m², inkl Pissoir

Treppe in die obere Ebene:

Loftartiger Raum, ca 31,44 m², mit Ausstieg auf die hofseitige Südterrasse mit Fernblick, ca 17,82 m²

Der Zugang zu zwei traumhaften Süd- Terrassen ermöglicht es Ihnen, die herrlichen Ausblicke auf die umliegende Natur zu genießen. Ob beim Sonnenbad oder bei einem Glas Wein am Abend ? hier finden Sie den perfekten Rückzugsort mit beneidenswerter Privatsphäre!

Kellergeschoss:

trockener Keller im Kellerbereich der Liegenschaft

Aktuelle Vorschreibung der Verwaltung brutto ? 334.- monatlich inkl BK, Ust und Rücklage

Ausstattung:

Klimaanlage, hochwertige Parkettböden/ tolles Feinsteinzeug, Designerküche mit Kochinsel und Vollausrüstung, Sauna, Kamin; Fahrradabstellraum im Kellerbereich der Liegenschaft

Lage:

Umgeben von einer hervorragenden Infrastruktur finden Sie in unmittelbarer Nähe alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien sowie ein Einkaufszentrum. Dank der optimalen Anbindung an Bus und Bahnhof sind Sie schnell in Wien und genießen gleichzeitig die Ruhe dieser attraktiven Wohngegend. Eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und an den Individualverkehr zeichnen die Attraktivität der Lage besonders aus.

Genießen Sie den Fernblick und den Blick ins Grüne, der Ihnen jeden Tag ein Stück Natur ins Zuhause bringt. Diese Wohnung ist nicht nur ein Wohnraum, sondern ein Lebensgefühl.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Mödling wartet auf Sie!

Für alle weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Andrea Höferstock
T: 0699/1 4444 700
E: office@immobilias.at

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage www.immobilias.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.

Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/ Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl. 297/96. 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 - <https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!! Wir möchten Sie informieren ? Maklervertrag Bestimmungen !!

(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte

Richtlinie-Umsetzungsgesetz) Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten. Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst! Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos! Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerdenwünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen. Vielen Dank! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder

einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996). Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96. Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit	Arzt	<500m	Apotheke	<500m	Klinik
<1.500m	Krankenhaus	<500m	Kinder	<500m	Schulen
<500m	Schule	<500m	Höhere Schule	<2.000m	Universität
<10.000m	Nahversorgung	Supermarkt	<500m	Bäckerei	<500m
<500m	Einkaufszentrum	Sonstige	Bank	<500m	Geldautomat
<1.000m	Post	<1.500m	Polizei	<1.500m	Verkehr
<500m	Bus	<500m	U-Bahn	<5.000m	Bahnhof
<500m	Straßenbahn	<5.000m	Autobahnanschluss	<2.000m	Angaben

Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 190m²

Nutzfläche: 245m²

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuierung: Gas,

hwbwert: 111.8m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.72m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 990000€

Kontaktinformationen

Vorname: Andrea

Nachname: Höferstock

Tel.: +43 699 1 4444 700

E-Mail: andrea.hoeferstock@immobilias.at