



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 233723

erstellt am : 29.06.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1790000€

Straße: Neudorfer Straße

2340 Mödling

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Florian Stift

Tel: +43 676 51 44 162

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 292.4m²

Private Rückzugsoase mit traumhafter Naturkulisse in Mödling



Ein Rückzugsort, der Wohnen neu definiert

In einer der begehrtesten Wohnlagen Österreichs gelangt diese außergewöhnliche Liegenschaft zum Verkauf? ein Anwesen, das weit mehr ist als nur ein Zuhause. Es ist ein Ort der Ruhe, des Rückzugs und des Ankommens. Ein Platz, an dem Architektur, Natur und Lebensqualität in vollkommener Harmonie miteinander verschmelzen.

Stilvoller Empfang

Bereits die großzügige Zufahrt mit zwei überdachten Stellplätzen vermittelt den repräsentativen Charakter dieser besonderen Immobilie und lässt die Größe sowie die Wertigkeit des Anwesens schon beim Ankommen spürbar werden.

Schon beim Betreten eröffnet sich ein stilvoll gestalteter Eingangsbereich mit eleganten Bodenbelägen und fein abgestimmten Materialien. Hier entsteht sofort ein Gefühl von Qualität, Wärme und Geborgenheit.

Rechter Hand befindet sich eine großzügige Garderobe mit reichlich Stauraum ? geschickt integriert und ergänzt durch ein außergewöhnliches Detail: einen diskret verborgenen Lift, der direkten Zugang in den Keller ermöglicht. Dieser ist zusätzlich auch von außen begehbar und bietet dadurch ein Höchstmaß an Funktionalität und Alltagstauglichkeit.

Ergänzt wird das Vorzimmer durch ein Gäste-WC.

Das Herzstück des Hauses

Vom Vorzimmer aus gelangt man direkt in das Herzstück des Hauses: den beeindruckenden, rund 71 m² großen Wohn- und Essbereich. Offen gestaltet, lichtdurchflutet und mit außergewöhnlicher Raumwirkung versehen, vereint dieser Bereich Großzügigkeit mit wohnlicher Behaglichkeit auf höchstem Niveau.

Die maßgefertigte mit zentraler Kochinsel fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Großzügige Glasfronten holen den Garten ins Innere und schaffen fließende Übergänge auf die Terrasse.

Der stilvolle Kamin setzt dabei einen warmen, atmosphärischen Akzent und unterstreicht die besondere Wohnlichkeit dieses Bereichs.

Direkt angrenzend befindet sich der private Wellnessbereich ? ein Ort der Ruhe und Regeneration. Die Sauna in Kombination mit der traumhaften, großzügigen Badewanne schafft ein Ambiente, das an exklusive Spa-Retreats erinnert.

Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang auf die Terrasse und in den Garten ? ein Detail, das dieses Gefühl von Freiheit, Privatsphäre und Entschleunigung perfekt abrundet.

Obergeschoss mit Galerie, Bibliothek & Masterbereich

Zurück im Eingangsbereich gelangt man über die elegante Treppe ins Obergeschoss, wo sich das offene Raumgefühl eindrucksvoll fortsetzt. Die großzügige Galerie mit integrierter Bibliothek bildet ein architektonisches Highlight und schafft eine Atmosphäre von Offenheit, Ruhe und stilvoller Geborgenheit.

Der separat angelegte Masterbereich bildet den privaten Rückzugsort dieser Ebene und überzeugt mit einem großzügigen Schlafzimmer, einem stilvollen Schrankraum sowie einem elegant gestalteten Badezimmer. Ein Bereich, der Privatsphäre, Komfort und Ruhe auf höchstem Niveau vereint.

Zusätzlich verfügt das Obergeschoss über zwei Balkone, die den Wohnkomfort dieser Ebene erweitern und weitere Rückzugsorte im Freien schaffen.

Weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ? ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästebereich ? und fügen sich harmonisch in das durchdachte Gesamtkonzept ein.

Resort-Feeling im eigenen Garten

Der Außenbereich vollendet dieses außergewöhnliche Wohngefühl auf beeindruckende Weise. Mit viel Gespür für Privatsphäre, Ruhe und Lebensqualität wurde hier ein Garten geschaffen, der an ein privates Resort erinnert.

Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnraum harmonisch ins Freie und bietet den idealen Rahmen für entspannte Stunden oder gesellige Abende.

Ein besonderes Highlight bildet die überdachte Outdoor-Küche mit Grill und Pizzaofen – ein Ort für Genuss, Begegnung und unvergessliche Momente.

Der liebevoll angelegte Garten vermittelt ein Gefühl vollkommener Ruhe und Abgeschiedenheit. Umgeben von Grün, geschützt vor Einblicken und fernab des Alltags entsteht hier ein Ambiente, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Der harmonisch integrierte Naturbadeteich fügt sich nahtlos in das Gesamtbild ein und verleiht dem Anwesen eine besondere Leichtigkeit. Genau hier entsteht dieses seltene Gefühl: Zuhause sein und sich dennoch jeden Tag wie im Urlaub fühlen.

Ergänzt wird der Außenbereich durch ein separates Gartenhaus mit ausreichend Stauraum für Gartengeräte sowie einer über eine Treppe erreichbaren Terrasse.

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft in Mödling verbindet zentrale Erreichbarkeit mit einem außergewöhnlichen Maß an Ruhe und Lebensqualität. Das historische Zentrum mit seinen charmanten Gassen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie medizinischen Einrichtungen befindet sich nur wenige Minuten entfernt. Der Bahnhof Mödling ermöglicht eine ausgezeichnete Verbindung nach Wien, während die schnelle Erreichbarkeit der A2 und A21 auch für Pendler ideale Voraussetzungen schafft. Die unmittelbare Nähe zum Anninger, den umliegenden Weinbergen und weitläufigen Erholungsgebieten unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert dieser Lage zusätzlich.

Ein Anwesen für Menschen, die nicht einfach nur Wohnraum suchen – sondern einen Ort, an dem Stil, Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität jeden Tag neu erlebbar werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <500m
Kinder
<500m
Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Höhere Schule
<1.750m
Universität <10.000m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei
<500m
Einkaufszentrum <500m
Sonstige
Bank <500m
Geldautomat
<750m
Post <1.250m
Polizei <1.250m
Verkehr
Bus <250m
U-Bahn
<5.000m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <4.750m
Autobahnanschluss
<2.000m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 292.4m²

Zimmer: 7

Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Gas,

hwbwert: 47.8m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.83m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 17900000€

Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Stift

Tel.: +43 676 51 44 162

E-Mail: anfrage@bestlist.immo