



Inserat ID: 25992

erstellt am : 23.11.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 890000€

Straße:

2340 Mödling

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Oliver Badura

Tel: 0664 355 92 92

badura@badura-immobilien.at

Wohnfläche: 162.51m<sup>2</sup>

## TRAUMHAFTE 4-ZIMMER DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT 164 QUADRATMETERN LUXUS UND KOMFORT



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Zum Verkauf steht eine charmante 4-Zimmer Dachgeschosswohnung, die mit einem Lift bequem erreichbar ist und großzügige 164m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet. Dieses exklusive Angebot verspricht Komfort und Eleganz für Sie und Ihre Familie.

Ein Highlight der Wohnung ist der großzügige Master Bedroom mit über 21m<sup>2</sup> und einem direkten Zugang zur uneinsehbaren 19m<sup>2</sup> Terrasse. Hier können Sie in privater Atmosphäre entspannen und die Sonne genießen. Die Wohnung verfügt außerdem über drei weitere Zimmer sowie 2

Badezimmer mit Dusche und Wanne, ideal für eine anspruchsvolle Familie.

Die hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten vereint zeitlose Eleganz mit solider Qualität. Ein weiterer Pluspunkt ist der direkte Zugang zu einer weiteren Terrasse, wo Sie Ihre Mahlzeiten im Freien genießen können. Der helle Ess- und Wohnbereich, ein Schrank- sowie Abstellraum komplettieren das durchdachte Raumkonzept.

Das Dachgeschoss, das bequem mit dem Aufzug erreichbar ist und 2016 erbaut wurde, befindet sich in einem neuwertigen Zustand und bietet eine vollständige Raumausnutzung, da keine Dachschrägen vorhanden sind. Das Wohnhaus besteht lediglich aus 5 Wohneinheiten, was Ihnen Ruhe und Privatsphäre garantiert.

Als besonderes Highlight verfügt die Wohnung über einen eigenen Stellplatz direkt auf dem Grundstück sowie ein ausgesprochen großes Kellerabteil.

Diese Traumimmobilie steht ab sofort zur Verfügung. Die exklusive Lage dieser Luxusresidenz spricht für sich? vereinbaren Sie am besten noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohntraum verzaubern.

Der Preis ist verhandelbar!

Raumaufteilung: Vorraum, Dusche/WC, Abstellraum, Küche/Essbereich + Terrasse, Wohnzimmer, 2x Zimmer, Badezimmer, Schrankraum, Schlafzimmer + Terrasse;

---&gt;HIER GEHTS ZUM VIDEORUNDGANG&lt;---

Lage:

Das Stadtzentrum, die Fußgängerzone Mödling erreichen Sie von der Immobilie aus in 2 bis 3 Minuten fußläufig. Zahlreiche Gastronomie- und Kulturangebote sowie sämtliche Nahversorger, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sind ebenso in der nahen Umgebung zu erreichen.

Auch direkt gegenüber der Liegenschaft können Sie ein alteingesessenes Heurigenlokal besuchen und die Köstlichkeiten aus der Umgebung genießen.

Kostenübersicht:

Grundbucheintragung 1,1%

Grunderwerbsteuer 3,5%

Maklercourtage 3% zzgl. 20% Ust.

Vertragserrichtung: Mag. Schmidt - Gentner 1010 Wien, empfohlen

Für Detailfragen und / oder Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich sehr gerne zu Ihrer Verfügung!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

&lt;500mApotheke &lt;500mKlinik &lt;5.000mKrankenhaus &lt;1.500mKinder

&lt; SchulenSchule &lt;500mKindergarten &lt;500mHöhere Schule

&lt;2.000mNahversorgungSupermarkt &lt;1.000mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum

&lt;1.500mSonstigeBank &lt;500mGeldautomat &lt;500mPost &lt;500mPolizei  
&lt;500mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn &lt;5.000mStraßenbahn  
&lt;5.500mBahnhof &lt;1.000mAutobahnanschluss &lt;3.000mAngaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 162.51m<sup>2</sup>

Zimmer: 4.5

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 35m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.85m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 890000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Oliver

Nachname: Badura

Tel.: 0664 355 92 92

E-Mail: [badura@badura-immobilien.at](mailto:badura@badura-immobilien.at)