# Mödling - Erstbezug - Fernblick

**Objektnummer: 24003**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Maisonette |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2340 Mödling |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 99,87 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 133,00 m² |
| **Keller:** | 5,45 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 39,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A++ 0,53 |
| **Kaufpreis:** | 649.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

23.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Franz Rauch**

Rauch Immobilien GmbH
Hauptstraße 40
2353 Guntramsdorf

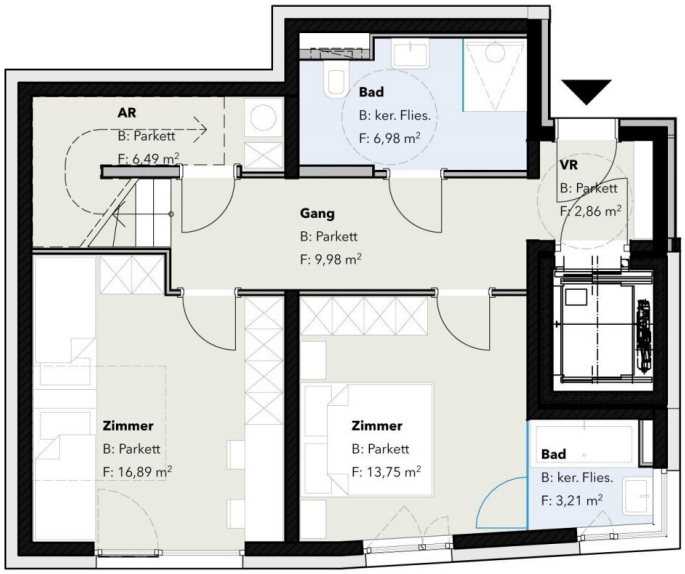
Musterausstattung

Musterausstattung

Musterwohnung

1

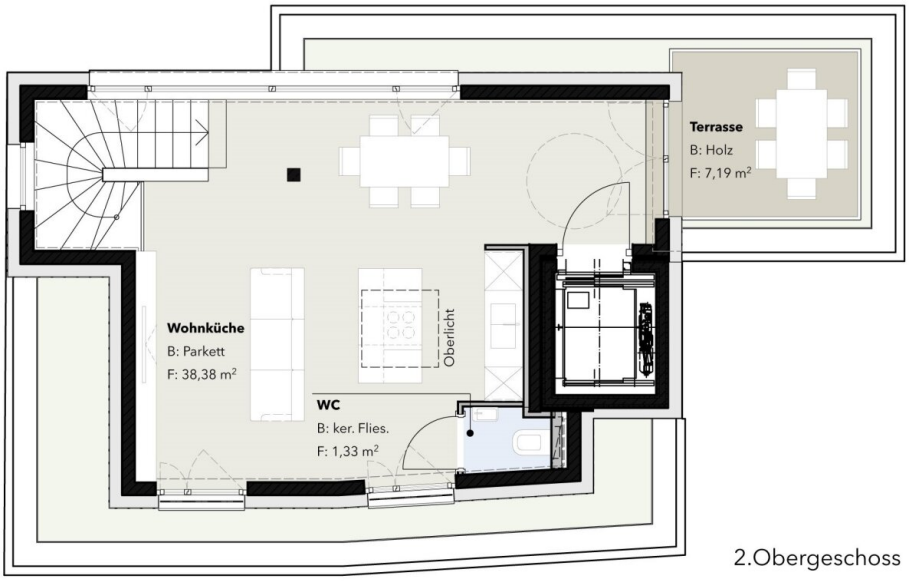
TIEFGARAGE




N

1.Obergeschoss

0




2.Obergeschoss

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive Maisonette-Wohnung bietet nicht nur eine außergewöhnliche Raumaufteilung, sondern auch einen atemberaubenden Ausblick auf große Teile von Mödling und den südlichen Wiener Bereich. Die Wohnung befindet sich im ersten und zweiten Obergeschoss eines modernen Mehrparteienhauses und wird schlüsselfertig hergestellt und im September übergeben.

Mit ihren großzügigen 2 Etagen eignet sich die Wohnung perfekt für anspruchsvolle Paare, die auf der Suche nach etwas Besonderem sind. Besonders hervorzuheben ist der eigene Garten mit ca. 133 m², der Ihnen zusätzlich privaten Freiraum bietet.

## Raumaufteilung

- **Erstes Obergeschoss (Eingangsebene):**
    - **Schlafzimmer 1:** Geräumig und hell, bietet dieses Schlafzimmer viel Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen.
    - **Schlafzimmer 2:** Mit eigenem Bad und ausreichend Stauraum – ideal als Elternschlafzimmer oder Gästezimmer.
    - **Badezimmer:** Mit Badewanne, Dusche und WC.
    - **Abstellraum:** Bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien.
- **Zweites Obergeschoss (Dachgeschoss):**
    - **Wohnbereich:** Der großzügige und lichtdurchflutete Wohnbereich ist der perfekte Ort für gemütliche Stunden. Große Fenster bieten Ihnen einen herrlichen Blick.
    - **Terrasse:** Direkt an den Wohnbereich angrenzend, lädt die Terrasse zum Entspannen und Genießen der Umgebung ein.
    - **WC:** Ein weiteres WC befindet sich ebenfalls im oberen Stockwerk.

## Besondere Merkmale

- **Eigener Garten:** Ein rund 133 m² großer Gartenanteil steht zur privaten Nutzung zur Verfügung – ideal für Gartenliebhaber oder Familien.
- **Personenlift:** Der komfortable Lift führt Sie direkt in die Wohnung und ist auch innerhalb der Wohnung zugänglich, was die Nutzung besonders bequem macht.
- **Ausblick:** Genießen Sie den fantastischen Ausblick auf Mödling und die südlichen Wiener Regionen.
- **Schlüsselfertige Übergabe:** Die Wohnung wird schlüsselfertig übergeben.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage in Mödling. Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen eine hohe Lebensqualität. Der Blick auf die Umgebung sorgt für eine angenehme Atmosphäre, die gleichzeitig auch eine gute Anbindung an das Stadtzentrum von Wien gewährleistet.

## Kontakt

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Franz Rauch gerne zur Verfügung:

**Telefon:** 0699/1144 5580

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 <1.000m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap