"Wohnhaus Karl 9" - Extravagante Eigentumswohnungen in Mödling

SZ

Objektnummer: 141/82025

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Wohnfläche:	106,71 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Kaufpreis:	986.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

Stephanie Dukes

Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908100 653
H 0676 834 34-653

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

DACHGESCHOSS

KARLSGASSE 9
2340 Mödling

TOP 15 DACHGESCHOSS

Nutzflächen	
VR/Gard.	4,27 m²
WC	1,71 m²
Kochen/Essen/Wohnen	36,55 m²
Schlafzimmer	13,02 m²
Flur	8,56 m²
AR	4,72 m²
Bad/WC	9,75 m²
Zimmer I	14,55 m²
Zimmer II	13,58 m²
Gesamt	106,71 m²

Freiflächen	
Balkon I	25,91 m²
Balkon II	10,30 m²
Gesamt	36,21 m²

Errichtung des Projektes durch:

LEONBAU GROUP

www.leonbau.at
office@leonbau.at
+43 2236 893 083

M 1:75 | A3 0 1 2 3 4 5

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrags und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Polierplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Nutzmaße erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Putzerei nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Planskopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Planstand: 14.03.2025

Objektbeschreibung

Leon Bau steht seit 2006 für höchsten Komfort, was sich auch in diesem Projekt erneut widerspiegelt. Das Neubauprojekt Karl9“ steht für modernes Wohnen auf höchstem Niveau. Die Architektur mit klaren Linien und offen gestalteten Grundrissen schafft ein einzigartiges Wohngefühl. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume, während hochwertige Materialien ein stilvolles Ambiente garantieren. Besonderes Augenmerk wurde auf eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise gelegt. Die durchdachte Gestaltung der Fassade sowie die Auswahl hochwertiger Tür- und Fensterelemente tragen maßgeblich zur Reduzierung des Heizwärmebedarfs und zur Optimierung der Energieeffizienz des Gebäudes bei.

Insgesamt entstehen 17 exklusive Eigentumswohnungen auf 3 Geschossen mit Wohnflächen zwischen ca. 56 m² und ca. 123 m². Jede Einheit verfügt entweder über einen privaten Garten mit Terrasse, einen großzügigen Balkon und/oder eine Loggia, die zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet. Selbstverständlich stehen in diesem exklusiven Objekt 29 Tiefgaragenplätze zur Verfügung.

Eckdaten:
Exklusive Außengestaltung
umweltfreundliche Fernwärme über Fußbodenheizung
Stellplatz in der Tiefgarage mit direktem Zugang zum Personenlift
Flexible Grundrisse, Raumanordnung nach Ihren Bedürfnissen möglich
Kunststoff/Alufenster in Dreh- oder Kipp-Ausführung mit 3-Scheiben-Aufbau
Elektrische Raffstore für eine ideale Beschattung
Edle Parkettböden von Weizer-Parkett
Großformatfliesen in den Sanitärräumen
Feinsteinzeug Fliesen Außenbereich
Sanitärausstattung der Marken Kronenbach, Grohe und Hoesch
Eigengarten mit großer Terrasse im Erdgeschoss
Großflächige Balkone/Loggien für die Wohnungen im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss

Detailliertere Informationen entnehmen Sie bitte der Bau-Ausstattungsbeschreibung im Anhang.

Lage und Infrastruktur:
Wohnen im Speckgürtel südlich von Wien – für viele dank hervorragender Verkehrsanbindung und gleichzeitigem Kleinstadtflair ein optimaler Wohnort mit hoher Lebensqualität. Die nahegelegenen Supermärkte gestalten Besorgungen im Alltag sehr einfach und lassen Ihnen Zeit für andere Dinge. Auch Kindergärten, Volksschulen, Hauptschulen, Gymnasien oder höhere Lehranstalten sind gut zu erreichen und erleichtern vor allem jungen Familien den Alltag. Der Standort wurde bewusst so gewählt, dass jeder Zielgruppe die alltäglichen Herausforderungen erleichtert werden. Das Altstadtzentrum von Mödling befindet sich ca. 20

gehminuten entfernt.
Optimale Verkehrsanbindung: Busse sowie Bahnhof in Gehdistanz; Mödling ist eine Schulstadt und verfügt über zahlreiche Volksschulen, NMS, Gymnasien, HTL, Fachhochschulen usw.
Vielfältiges Freizeitangebot: Eislaufplatz, Freibad, Naturbadeteiche, Wanderwege, Sportvereine, etc.
Das sehr gut ausgebaute Radwegenetz führt sowohl nach Wien, als auch in die Thermenregion Wienerwald.

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.