

Traumwohnung mit uneinsehbarer Dachterrasse, E-Ladestation und Topausstattung



Objektnummer: 15762

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neudorfer Straße 52
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,59 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	293,40 €
USt.:	32,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



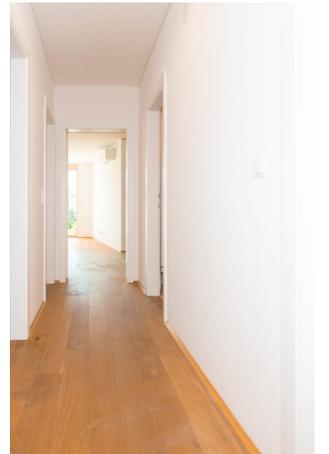
Marianne Pargan

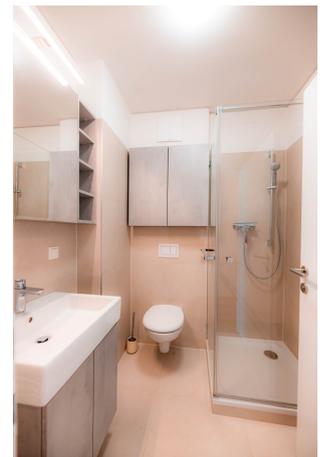










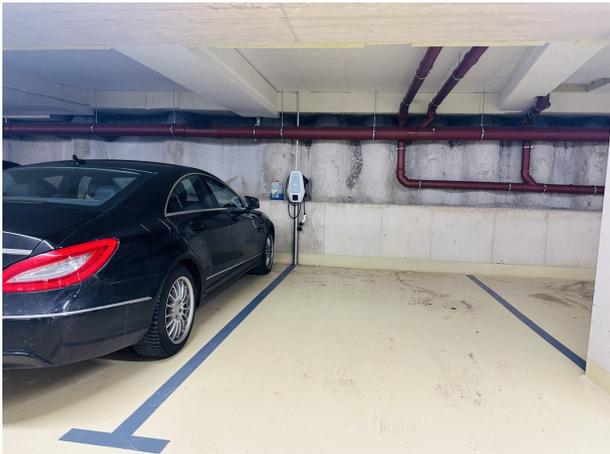






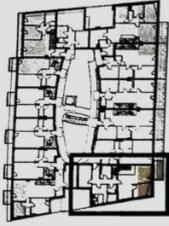








HELDORFER STRASSE



Top 28 2. Obergeschoß



- 1 Vorraum
- 2 Zimmer
- 3 Bad
- 4 Abstellraum
- 5 Zimmer
- 6 Schrankraum
- 7 Bad
- 8 Wohnzimmer
- 9 Küche
- 10 Zimmer
- 11 Balkon

WOHNFLÄCHE
 108,86 m² Gesamtfläche
 (106,00 m² > 1,5m Raumhöhe)

DACHRAUM
 25,15 m²

BALKON und TERRASSE
 68,45 m²

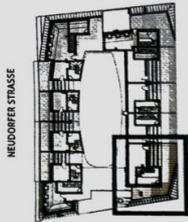
PARTEIENKELLER
 6,59 m²

Stand August 2018



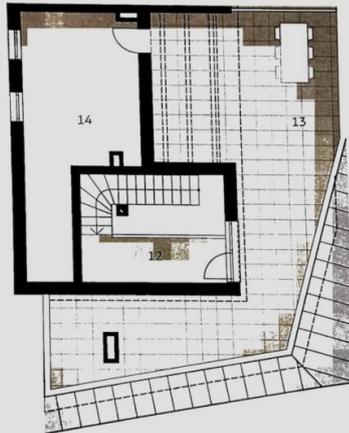
Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Bei strichliert dargestellten Sanitärgegenständen sind nur die Anschlüsse vorgesehen. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

Felker 15



Top 28 – Dachterrasse

- 12 Gang
- 13 Terrasse
- 14 Dachraum, nicht ausgebaut
Parteienkeller



WOHNFLÄCHE
108,86 m² Gesamtfläche
(106,00 m² > 1,5m Raumhöhe)

DACHRAUM
25,15 m²

BALKON und TERRASSE
68,45 m²

PARTEIENKELLER
6,59 m²

Stand August 2018



Objektbeschreibung

Diese wunderschöne und helle Wohnung wurde 2021 errichtet. Sie bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein luxuriöses und komfortables Wohnen wünschen. Mit 4,5 Zimmern und einer riesigen Terrasse mit Whirlpool bietet sie ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar mit höherem Platzbedarf. Der hochwertige Zustand und die Ausstattung im Luxussegment (Tischlerarbeiten, Markenküche mit Top-Geräten, Klimaanlage, hochwertige Keramik und Armaturen in den Sanitäranlagen) machen diese Wohnung so besonders.

Auf zwei Ebenen (im dritten und vierten Geschoss, barrierefrei mit dem Lift zu erreichen) ist Helligkeit und ein schöner Ausblick garantiert.

Vom Eingangsbereich aus erreichen Sie ein Schlafzimmer und zwei kleinere Zimmer, das geräumige Wohnzimmer mit integrierter Markenküche, zwei kleinere Zimmer, zwei Bäder (mit Badewanne oder Dusche), zwei WC und einen Abstellraum.

Im oberen Geschoss gelangen Sie von der Galerie aus in einen weiteren Raum (25 m²) mit Dusche und WC, das ausgebaute Dachgeschoss. Von hier aus erreichen Sie die fantastische Terrasse mit Fernblick nach Süden und Westen. Ein Whirlpool auf dieser uneingesehenen Terrasse verschafft Ihnen Privatsphäre. Durch die Größe der Terrasse können Sie hier auch kleine Gartenprojekte verwirklichen oder einfach nur Feste feiern und entspannen. Die Beschattung ermöglicht auch an heißen Tagen, diese großzügige Fläche als Gartenersatz zu nutzen. Hochbeete für Kräuter und Gemüse finden ebenso Platz wie kleinere (Obst)bäume und mediterrane Bepflanzungen.

Diese Wohnung ist in einem fast neuwertigen Zustand und wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet, ohne an den Materialien zu sparen. Sie werden sofort von der hochwertigen Ausstattung beeindruckt sein. Die Böden sind mit edlem Steinzeug und modernem Parkett ausgestattet. Geheizt wird mit Fernwärme und durch die ausgezeichnete Dämmung (bitte beachten Sie die tollen Energiewerte) sind niedrige Heizkosten garantiert.

Die Einbauküche ist ein echtes Highlight dieser Immobilie. Sie ist modern und funktional gestaltet und bietet Ihnen viel Stauraum, hochwertige Geräte und eine helle Arbeitsplatte aus Stein.

Das Haus selbst ist in einem sehr gepflegten Zustand und architektonisch sehr ansprechend. Auch hier wurde auf hohe Qualität Wert gelegt (Massivbau, gute Schallisolierung, großer Lift, beste Fensterqualität).

Die Übergabe der Wohnung kann ab Juni erfolgen. Besichtigungen sind ab sofort möglich.

Gemeinschaftsflächen: Im Haus steht Ihnen ein Fahrrad/Kinderwagenabstellraum zur Verfügung und im hintersten Teil des Grundstücks befindet sich ein Kinderspielplatz.

Infrastruktur/Lage: Die Lage der Wohnung ist perfekt für eine schnelle Erreichbarkeit mit dem Auto aus Wien (die Südbahn ist nur ca. 5 Fahrminuten entfernt), mit dem Bus (2 min), der Schnellbahn oder der Badener Bahn (je ca. 10 Gehminuten entfernt). Viele Möglichkeiten für eine direkte Anfahrt in die Wiener Innenstadt oder rasch nach Wien-Meidling.

Wichtige Einrichtungen wie eine Bäckerei, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und mehrere Supermärkte sind in der Nähe und zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Mödling am südlichen Stadtrand von Wien ist eine bekannte Schulstadt mit einer wunderschönen Altstadt am Rande des Wienerwaldes. Hier lassen sich viele Familien nieder, da die zahlreichen weiterführenden Schulen und die gute Erreichbarkeit der Universitäten ebenso angenehm sind wie die Nähe des Landeskrankenhauses und vieler Ärzte, die Dichte an guter Gastronomie wie die Nähe zur SCS und der wunderschönen Mödlinger Fußgängerzone mit Boutiquen und Cafés. Durch die ausgezeichnete Lage der Wohnung können Sie direkt in der Umgebung die nahe gelegenen Spazier- und Radwege und mehrere Spielplätze an der Bachpromenade nützen. Den Mödlinger Stadtkern erreichen Sie in ca. 5 Fahrminuten.

Im Gesamtpaket sind zwei Stellplätze in der Tiefgarage inklusive eigener E-Ladestation und ein Kellerabteil inkludiert. Gerade wird die Wohnung noch neu ausgemalt, da die Eigentümer gerade ins Ausland übersiedelt sind.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige ich Ihnen diese Wohnung persönlich und übermittle noch weitere Informationen

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Marianne Pargan

Akad. Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Tel.: 0676 33 99 170

Alexander Ringsmuth GmbH

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit der Abgeberin/dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <400m

Apotheke <550m

Klinik <1.700m

Krankenhaus <725m

Kinder & Schulen

Schule <475m

Kindergarten <325m

Höhere Schule <1.875m

Universität <9.725m

Nahversorgung

Supermarkt <175m

Bäckerei <50m

Einkaufszentrum <725m

Sonstige

Bank <675m

Geldautomat <825m

Post <875m

Polizei <1.300m

Verkehr

Bus <75m

U-Bahn <4.800m

Straßenbahn <4.575m

Bahnhof <600m

Autobahnanschluss <1.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap