

# Das besondere Wohnvergnügen! -Exklusive Beletage in bester Villenlage!

2340 Mödling, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 6286/1123



Zimmer: 4 - Kaufpreis: **849.000 €**



## Das besondere Wohnvergnügen! -Exklusive Beletage in bester Villenlage!

Objekt ID	6286/1123
Objektyp	Wohnung
Adresse	2340 Mödling
Kaufpreis	849.000 €
Nutzfläche ca.	104 m <sup>2</sup>
Gartenfläche ca.	112 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	2
Heizungsart	Etagenheizung
Heiztechnik	Gas
Baujahr	1900
Zustand	teil-/vollrenoviert
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Alarmanlage, Altbau, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon/Terrasse Südwest, Dielenboden, Dusche, Estrichboden, Fahrradraum, Fliesenboden, Garage, Garten, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kabelfernsehen, Massivbauweise, Offene Küche, Rollläden, Separates WC, Tageslichtbad, Wintergarten
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



## Objektbeschreibung

Eingebettet in eine der **begehrtesten Villenlagen Mödlings**, umgeben von herrlichen Weinbergen & den erholsamen Föhrenwäldern präsentiert sich diese **einzigartige Rarität** im exklusiven & stilvollen Design. In einem der schönsten & geschichtsträchtigen Häusern mit nur 3 Wohneinheiten besticht diese **sehr schöne Beletage** nach einer äußerst gelungenen & kürzlich erfolgten **Sanierung mit zeitgemäßem Design & hoher Qualität!** Auf Grund des exquisiten Geschmacks der Eigentümer wurde der **Charme des Altbaus** perfekt mit den Vorteilen des **modernen Lifestyles** kombiniert und lässt das Herz eines jeden Altbau - Liebhabers höher schlagen.

Über eine Treppe gelangt man in den charmanten **Wintergarten**, der einen hübschen Blick in den schön angelegten **Eigengarten** frei gibt. Rundherum grün, schattige Bäume, liebevoll angelegte Blumenbeete und eine Terrasse mit Loungebett versprechen behagliche Stunden im **uneinsehbaren & schicken Outdoor Bereich**.

Diese exklusive Villenetage erstreckt sich über **4 Wohnräume**, die durchgängig mit edlen naturgeölten Eichendielen versehen sind, welche die **herrschaftlichen Räumlichkeiten** wunderbar zur Geltung bringen. Gediegene Stiltüren mit Messingbeschlägen "Alt Wien" und doppelte, hohe Fensterfronten schaffen ein **großzügiges Raumgefühl** & ein angenehmes Ambiente - **schlicht und ergreifend zum Wohlfühlen**.

Das Design der Küche, Marke EWE, ist **äußerst geschmackvoll** & elegant auf das Wesentliche reduziert, fügt sich aufgrund einer **schicken Kochinsel inklusive Bora Abzug** wunderbar in den geräumigen Wohnraum ein und wurde hervorragend mit dem **warmen Dielenboden & exquisiten Marmorfliesen** kombiniert. Die Küche ist nicht nur optisch eine Augenweide sondern bietet zudem noch genügend Platz für diverse **technische Highlights**, wie Weinkühler, eine integrierte Brotschneidemaschine sowie Kombigeräte. Diese Gerätschaften sind selbstverständlich von **besten Qualität**.

Das **exklusive, helle Design** zieht sich durch die gesamte Wohnung bis in das Badezimmer. Eine **frei stehende Badewanne**, eine barrierefreie & großzügige Duschkabine mit Regendusche sowie ein attraktives Doppelwaschbecken verleihen dem großzügigen Bad ein **behagliches SPA-Feeling**.

**Komfortables Parken** ermöglichen eine geräumige Garage sowie Abstellplätze direkt vor der Tür.

***KURZ & GUT:*** *eine einzigartige Rarität, äußerst geschmackvoll saniert mit idyllischem Garten in Traumlage - das besondere Wohnvergnügen!*

### **VORTEILE & HIGHLIGHTS:**

- Absolute Bestlage im Villenviertel
- In Fußweite zur Fußgängerzone in Mödling
- Naherholungsgebiet Anninger vor der Tür
- Traumhaft kernsanierte Beletage
- Wunderschöner historischer Altbau
- NUR 3 Wohneinheiten - viel Privatsphäre



- Top gepflegter & idyllischer Eigengarten
- Exquisite & hochwertige Ausstattung
- Helles & geschmackvolles Design
- Warme Dielenböden & exklusives großflächiges Fliesendesign
- Perfekt integrierte Küche mit Kochinsel & allen Extras
- Großzügiger & eleganter Wohnraum
- Geräumiges Wohlfühlbad mit allem Komfort
- 2 Toiletten
- 4 helle Wohnräume
- 3,20m Raumhöhe für ein angenehmes Raumgefühl
- Garage & Stellplätze vor der Tür
- u.v.m.....

**KOSTEN:**

Wohnung inkl. Garage & Stellplatz € 849.000,-

**Betriebskosten Wohnung:** Brutto: € 551,75/Monat inkl. BK und aktueller Heizkostenvorschreibung & Ust.

**Betriebskosten Stellplatz:** €49,39/Monat

Stromkosten sind nicht in den Betriebskosten berücksichtigt

**Provision:** 3 % vom KP zzgl. 20 % Ust

**Zusätzlicher Vorteil:** Für die darunter liegende Wohnung im EG besteht eine Vorkaufsrecht Vereinbarung, die übertragen werden kann. Bei Interesse berate ich Sie gerne!

Für weitere Rückfragen oder eine ausführliche Besichtigung dieser außerordentlich schönen Beletage stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

**VERKAUF & BERATUNG:**

Anna Schlachter

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: **+43/699 / 17 77 99 11**

E-Mail: office@pure-immobilien.com

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht.



Eine Besichtigung der Liegenschaft ist selbsterklärend für Sie unverbindlich und kostenlos.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Die Angaben wurden sorgfältig geprüft, dessen ungeachtet kann keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden.

**WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des Weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## Lage

Absolute Traumlage im Villenviertel -  
Fußgängerzone & Altstadt in wenigen Gehminuten entfernt -  
Naherholungsgebiet Anninger für Wanderungen & Radtouren vor der Tür -  
Schul-und Kulturstadt Mödling mit historischem Stadtkern -  
Beste öffentliche Anbindung durch Schnellbahn nach Wien -  
20 Autominuten nach Wien -





Stilvoller Altbau



Idyllischer Gartenbereich Top Gepflegt



Exklusives Design



Geschmackvolles Interieur



Zeitlos Schönes Küchendesign



Warmer Dielenboden In Den Wohnbereichen





Moderne Küche Mit Allen Extras



Angenehme Raumhöhe 3 M 20



Stilvolle Bel Etage In Traumlage



Exquisites Badezimmerdesign



Doppelwaschbecken & Walk In Dusche



2 Toiletten





Hell & Freundlich / Schlafzimmer 1 Von 3



Schlafzimmer 2 Von 3



Wunderschöner Outdoor Bereich



Aufgang Bel Etage



Naherholung Anninger Föhrenwälder



# Grundriss

Villenetage Grundriss

