

**Ruhe und Natur - Erstbezug nach Sanierung //
Premiumwohnung mit 2 Schlafzimmern und Indoor-Pool**



Living room

Objektnummer: 1209

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1972
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,14 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	201,84 €
USt.:	20,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Pilnikova

Luxury Immobilien GmbH
Krugerstraße 3, Top 11
1010 Wien

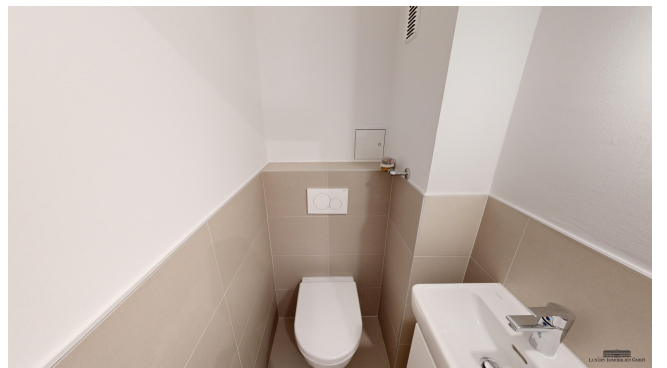




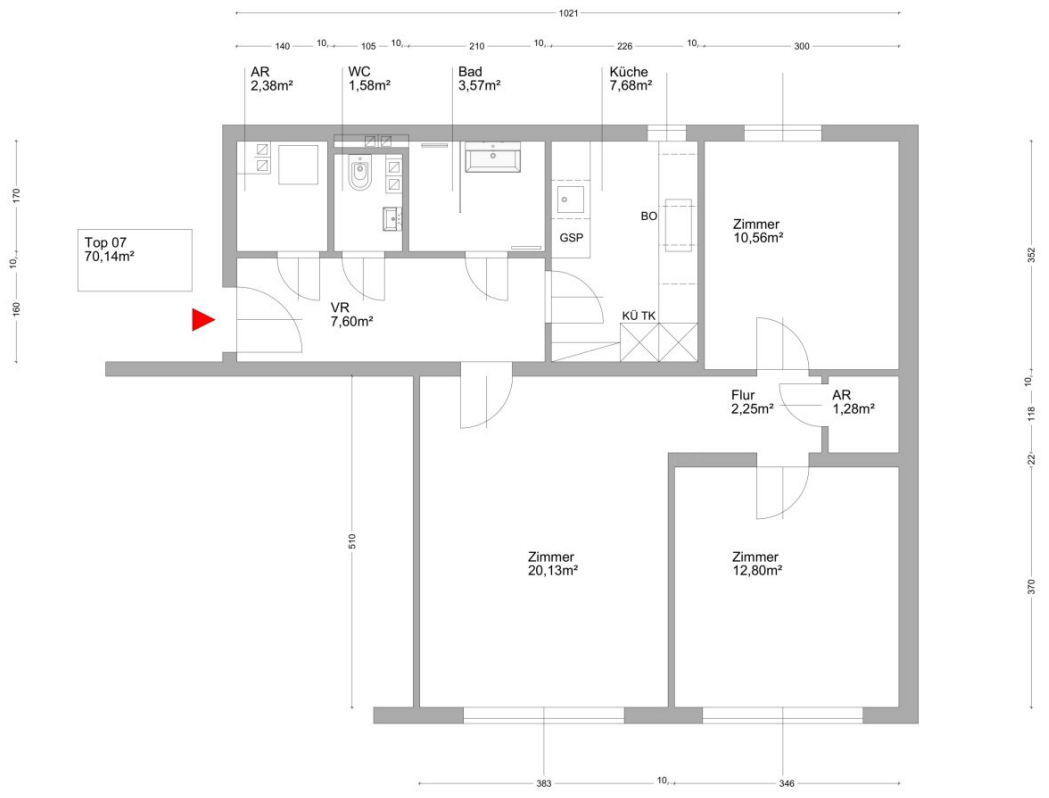




LUXURY IMMOBILIEN GMBH



LUXURY IMMOBILIEN GMBH



Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese wunderbar gestaltete, frisch sanierte 3-Zimmer-Apartment mit etwa 70m² Wohnfläche, eingebettet in eine schöne Wohnanlage mit Indoor-Pool am malerischen Stadtrand von Mödling. Diese Oase der Ruhe besticht durch ihren atemberaubenden Ausblick auf die idyllische Hinterbrühl und liegt inmitten einer ruhigen Wohngegend. Abgerundet wird das Angebot mit einem Indoor-Pool exklusiv für die Bewohner der Anlage!

Das Interieur dieser Wohnung umfasst einen einladenden Eingangsbereich, ein großzügiges Wohnzimmer, zwei gemütliche Schlafzimmer, eine moderne Küche, ein elegantes Badezimmer mit Dusche, ein getrenntes WC mit Waschbecken und zwei praktische Abstellräume. Ein großer Keller gehört ebenfalls zum Angebot.

[Hier geht es zum 3D-Rundgang](#)

Das Baujahr des Hauses liegt ist 1972, jedoch wurde es vor ca. 15 Jahren einer umfassenden thermischen Sanierung unterzogen. Die Heizung erfolgt zentral über eine effiziente Öl- und Pelletsheizung, gesteuert durch Raumthermostate.

Die Wohnung selbst wurde letzten Sommer 2023 von Grund auf neu saniert und wäre ein Erstbezug! Die Fenster sind zweifach verglast, und ein komfortabler Personenaufzug von Otis erleichtert den Zugang.

Die Wohnanlage bietet zudem einen luxuriösen Wellnessbereich mit Schwimmbhalle und Sauna, der bequem über einen internen Gang zu erreichen ist, ohne das Haus verlassen zu müssen. So können Sie direkt aus Ihrer neuen Wohnung in Badesachen hinunter in den Pool gehen. Die Nutzung dieser Annehmlichkeiten ist in den Betriebskosten **inbegriffen**. Die großzügig gestalteten Gemeinschaftsflächen sind liebevoll angelegt und verfügen über eine automatische Bewässerungsanlage sowie stimmungsvolle indirekte Beleuchtung.

Ein tolles Schmuckstück im Malerischen Mödling!

Besichtigungen sind flexibel verfügbar und sind auch spontan möglich!

Melden Sie sich bei mir für Besichtigungen:

Anna Pilnikova

[+43 664 461 888 2](tel:+436644618882)

Luxury Immobilien GmbH

ap@luxury-vienna.com
Instagram: @theapartmenthuntress

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <3.000m
Straßenbahn <5.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap