„Ein Ort zum Aufatmen – Lichtdurchflutete Dachterrassen-Maisonette mit Stil“ | ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektnummer: 23907

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.

Zahlen, Daten, Fakten

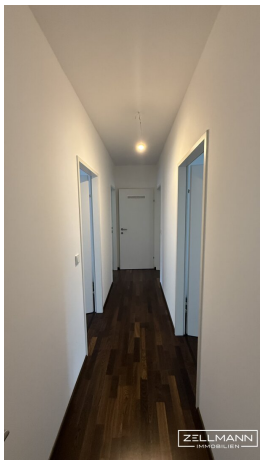
Adresse	Anningerstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	143,11 m²
Nutzfläche:	156,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	2,88 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	322,92 €
USt.:	39,26 €

Ihr Ansprechpartner

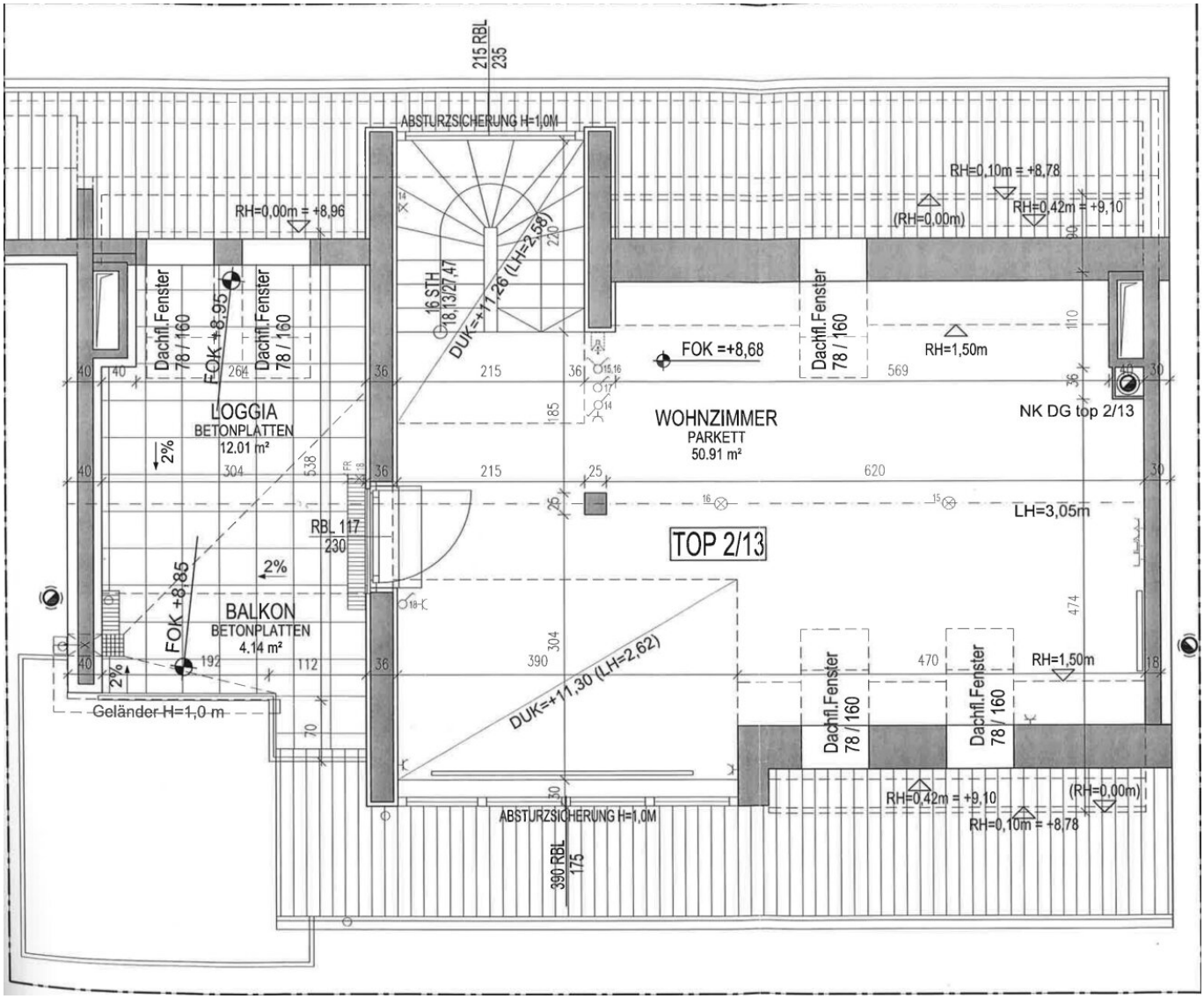
Christian Zellmann

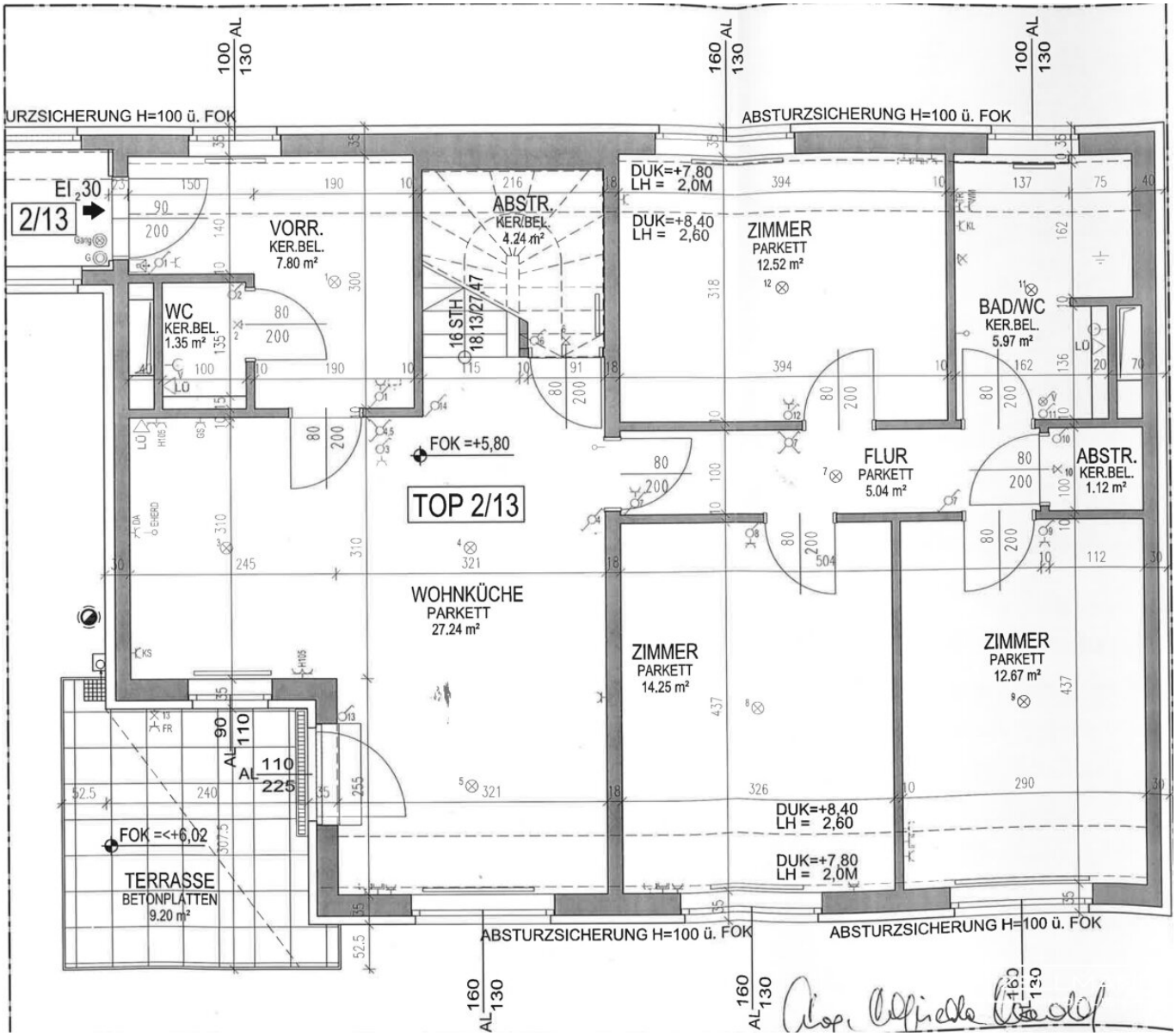
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00



ZELLMANN
IMMOBILIEN


215 RBL 235
ABSTURZSICHERUNG H=1,0M
RH=0,00m = +8,96
RH=0,10m = +8,78
(RH=0,00m)
RH=0,42m = +9,10
Dachfl.Fenster 78 / 160
FOK +8,95
16 STH 18,13/27,47
DUK=+11,26 (LH=2,58)
FOK =+8,68
RH=1,50m
LOGGIA
BETONPLATTEN
12.01 m²
WOHNZIMMER
PARKETT
50.91 m²
NK DG top 2/13
LH=3,05m
TOP 2/13
RBL 117 230
FOK +8,85
BALKON
BETONPLATTEN
4.14 m²
DUK=+11,30 (LH=2,62)
Geländer H=1,0 m
390 RBL 175


EI 30
2/13
VORR.
KER.BEL.
7.80 m²
WC
KER.BEL.
1.35 m²
ABSTR.
KER.BEL.
4.24 m²
16 STH
18.13/27.47
FOK =+5,80
TOP 2/13
WOHNKÜCHE
PARKETT
27.24 m²
DUK=+7,80
LH = 2,0M
DUK=+8,40
LH = 2,60
ZIMMER
PARKETT
12.52 m²
BAD/WC
KER.BEL.
5.97 m²
FLUR
PARKETT
5.04 m²
ABSTR.
KER.BEL.
1.12 m²
ZIMMER
PARKETT
14.25 m²
ZIMMER
PARKETT
12.67 m²
DUK=+8,40
LH = 2,60
DUK=+7,80
LH = 2,0M
FOK =<+6,02
TERRASSE
BETONPLATTEN
9.20 m²
ABSTURZSICHERUNG H=100 ü. FOK
ABSTURZSICHERUNG H=100 ü. FOK
ABSTURZSICHERUNG H=100 ü. FOK
ABSTURZSICHERUNG H=100 ü. FOK
100 AL 130
160 AL 130
100 AL 130
160 AL 130
160 AL 130
90 AL 110
110 AL 225

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnerlebnis: Dachterrassen-Maisonette in Bestzustand

Objektbeschreibung

Diese großzügige und lichtdurchflutete Dachterrassen-Maisonette vereint zeitgemäßes Wohnen mit hochwertiger Bauqualität. Auf zwei Ebenen bietet die Wohnung eine Wohnnutzfläche von rund **142 m²**, ergänzt durch eine **Loggia** und **zwei Terrassen** mit herrlichem Ausblick.

Das **absolute Highlight** dieser Wohnung befindet sich im Dachgeschoss: ein **wunderschönes, weißes, geräumiges und lichtdurchflutetes Wohnzimmer**, das mit seiner offenen Galerie-Atmosphäre und den großen Fensterfronten ein unvergleichliches Wohngefühl schafft. Hier verschmelzen Weite, Helligkeit und modernes Design zu einem Ort, der zum Entspannen, Genießen und Repräsentieren einlädt.

Eine Klimaanlage und die kontrollierte Wohnraumlüftung sorgen zu jeder Jahreszeit für ein perfektes Raumklima.

Raumaufteilung

2. Obergeschoss

- Großzügige Wohnküche mit direktem Terrassenzugang
- **Drei Schlafzimmer** mit Parkettboden
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates WC
- Zwei Abstellräume

Dachgeschoss

- **Weißes, großzügiges Wohnzimmer** (ca. 50 m²) mit bodentiefen Fenstern, offener Galerie-Atmosphäre und Zugang zur Loggia sowie einer weiteren Terrasse
- Viel Tageslicht und eindrucksvolle Raumhöhe für ein einzigartiges Wohnambiente

Ausstattung & Highlights

- **Baujahr 2008** – Ziegel-Massivbauweise, gehobener Standard
- Edle Parkett- und Steinböden
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Fernwärme mit Radiatorenheizung
- Klimaanlage & kontrollierte Wohnraumlüftung
- Außenliegender Sonnenschutz (Jalousien/Raffstores)
- Lift im Haus
- Garagenstellplatz inklusive

Lagebeschreibung

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße am **westlichen Stadtrand** und grenzt direkt an den **Naturpark Föhrenberge**. Hier verbinden sich Naturnähe und Stadtnähe in perfekter Weise.

- **Naherholung**: Wander- und Radwege, beliebte Ausflugsziele wie der Richardhof oder das Anningerhaus beginnen quasi vor der Haustüre.
- **Infrastruktur**: Supermärkte, Fachgeschäfte, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.
- **Verkehrsanbindung**: Bushaltestellen in Gehnähe, Bahnhof mit Südbahnanschluss wenige Minuten entfernt, schnelle Anbindung an A2 und S1 – in ca. 20 Minuten in Wien.

Diese Lage bietet sowohl Familien als auch Berufspendlern ein attraktives Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Fazit

Dieses Top ist eine wertstabile, moderne Dachterrassen-Maisonette mit großzügigem Raumangebot, perfekter Infrastruktur und naturnaher Lage. **Das strahlend weiße,**

großzügige Wohnzimmer im Dachgeschoss macht diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem – ein Raum, der sowohl Ruhe als auch repräsentativen Charakter bietet.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> Suchagent anlegen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH
Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <1.250m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <6.250m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <3.250m
Straßenbahn <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap