MIET-, KAUFOPTION Wohnjuwel in Zentrums- und Bahnhofsnähe bezugsfertig

IMG_E3021

Objektnummer: 141/77985

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	141,58 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66

Ihr Ansprechpartner

Jutta Fischer-Ledholder

Rustler Immobilientreuhand

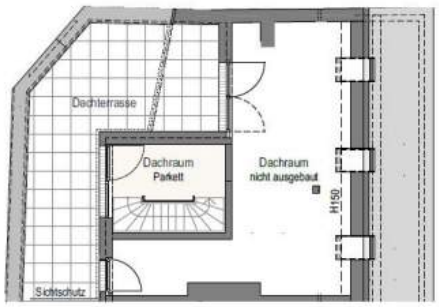
T +432236908100 816
H +43 676 834 34 816

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

IMMO-SPOT ON TOP

DER CLICK ZUR VIDEO-TOUR!

Schillerhof
Freudvolles Wohnen



Top 8 - 4 Zimmer

Flächenaufstellung	(m²)
Vorraum 1	6,38
Essen/Kochen/Wohnen	32,44
Schlafen	13,67
Bad 1	4,87
Vorraum 2	4,12
Zimmer	10,79
Zimmer	10,79
Bad 2	3,57
WC	1,58
Abstellraum	1,72
Dachraum	6,59
Dachraum	45,49
Gesamt	**142,01**

Dachterrasse	32,06
Balkon	12,92
Kellerabteil	3,14

Objektbeschreibung

Diese einzigartige 4-Zimmer Erstbezugswohnung wird schlüsselfertig übergeben. Sie bietet eine beeindruckende **Wohnfläche von 141,58 m²,** einen **sonnigen Balkon mit 12,92 m²** und eine großzügige **Dachterrasse von 32,08m²** ! Diese Wohnung verfügt über **viel Platz** und Flexibilität für Ihre **individuellen Bedürfnisse**.

Das Untergeschoss ist aufgeteilt in:
- Vorraum
- Wohn- und Essbereich mit offener Küche und direktem Balkonzugang
- 1 Schlafzimmer mit Ensuite-Badezimmer
- 2 weitere Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und WM-Anschluss
- separates WC

Das Obergeschoß kann als weiteres Schlafzimmer, Arbeitsraum oder Hobbybereich genutzt werden - hier haben Sie genügend Raum für Ihre **Lebensgestaltung**. Die **großzügige Terrasse** ist einladend für gesellige Zusammenkünfte mit Freunden und Familie. Nutzen Sie diesen Außenbereich nach Ihren Vorstellungen und genießen Sie entspannte Momente.

AUSSTATTUNG:

- Ansprechende und nachhaltige Architektur
- Hochwertige und qualitative Bausubstanz
- Wunderschöne Oberflächen - teilweise noch wählbar
- Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen
- Fußbodenheizung und Deckenkühlung
- Sprossenheizkörper in allen Bädern
- Zukunftsfähiges Energiekonzept: Photovoltaikanlage am Dach und Wärmepumpe zum Heizen und Kühlen
- Elektrischer Sonnenschutz im EG / 1.OG / 2.OG
- Tiefgaragenparkplätze mit Steckdosen
- Liftkomfort
- Und viele weitere Details...

Ihr weiterer persönlicher Vorteil:
- Bezug: Ab sofort (ab Kaufvertragsfertigung)
- Erstbezug
- keine Zwischenfinanzierungsphase !
- HONARARFREI für den Käufer

Nutzen Sie das großzügige Potenzial dieses Zuhauses und vereinbaren Sie noch heute einen

Besichtigungstermin!

LAGE:

Mödling bietet historischen Charme, märchenhafte Landschaften und modernes Stadtleben in **perfekter Kombination.** Die **ausgezeichnete Infrastruktur, Freizeitmöglichkeiten** und die **rasche Anbindung an Wien** machen Mödling zum attraktiven Wohnort mit **hervorragendem Lebensgefühl**. Erkunden Sie die **charmante Altstadt** mit historischen Gebäuden, gemütlichen Cafés und malerischen Gassen. Genießen Sie die **atemberaubende Natur des Wienerwaldes** bei Wanderungen, Radtouren oder entspannten Spaziergängen entlang der Flussufer. Entdecken Sie die reiche **kulturelle Szene** mit Kunstgalerien, Theatern und regelmäßigen Veranstaltungen.
Golfliebhaber finden in Mödling **renommierte Golfclubs in unmittelbarer Nähe.** Genießen Sie erstklassige Plätze, **idyllische Umgebungen** und perfekte Bedingungen, um Ihr Golfspiel zu zelebrieren und die schöne Natur zu erleben.

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.