

## **Exclusives Dachgeschoss - Ihr Logenplatz inmitten der Natur**



30

**Objektnummer: 141/83958**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	129,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	788.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Dukes**

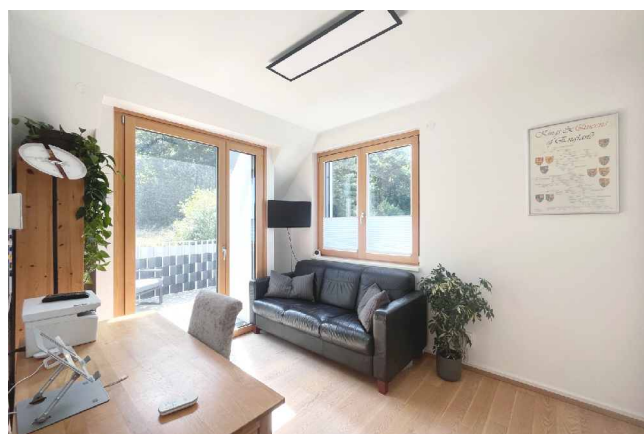
Rustler Immobilienreuhand

T +43 2236 908100653

H 0676 834 34-653

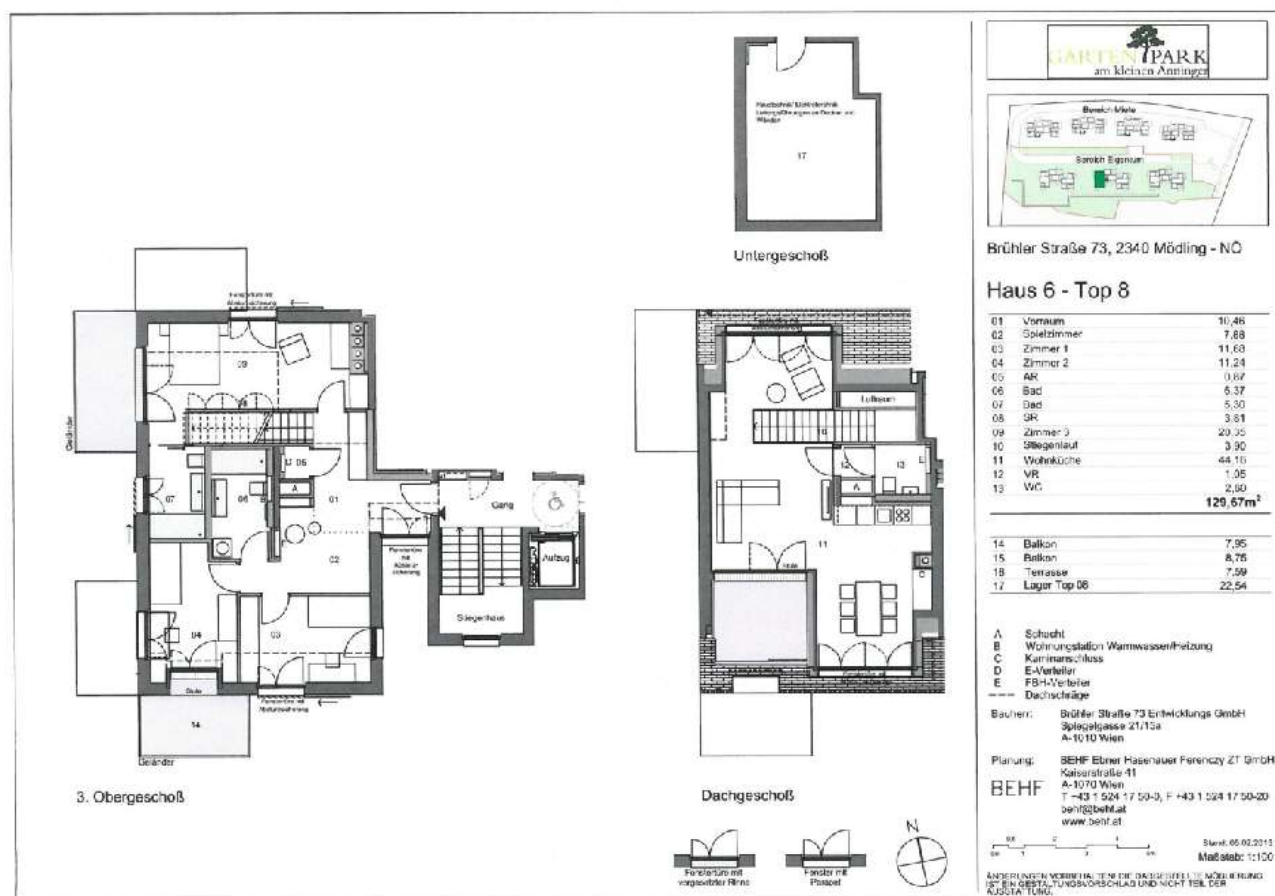


Mitglied des  
immobilienring.at

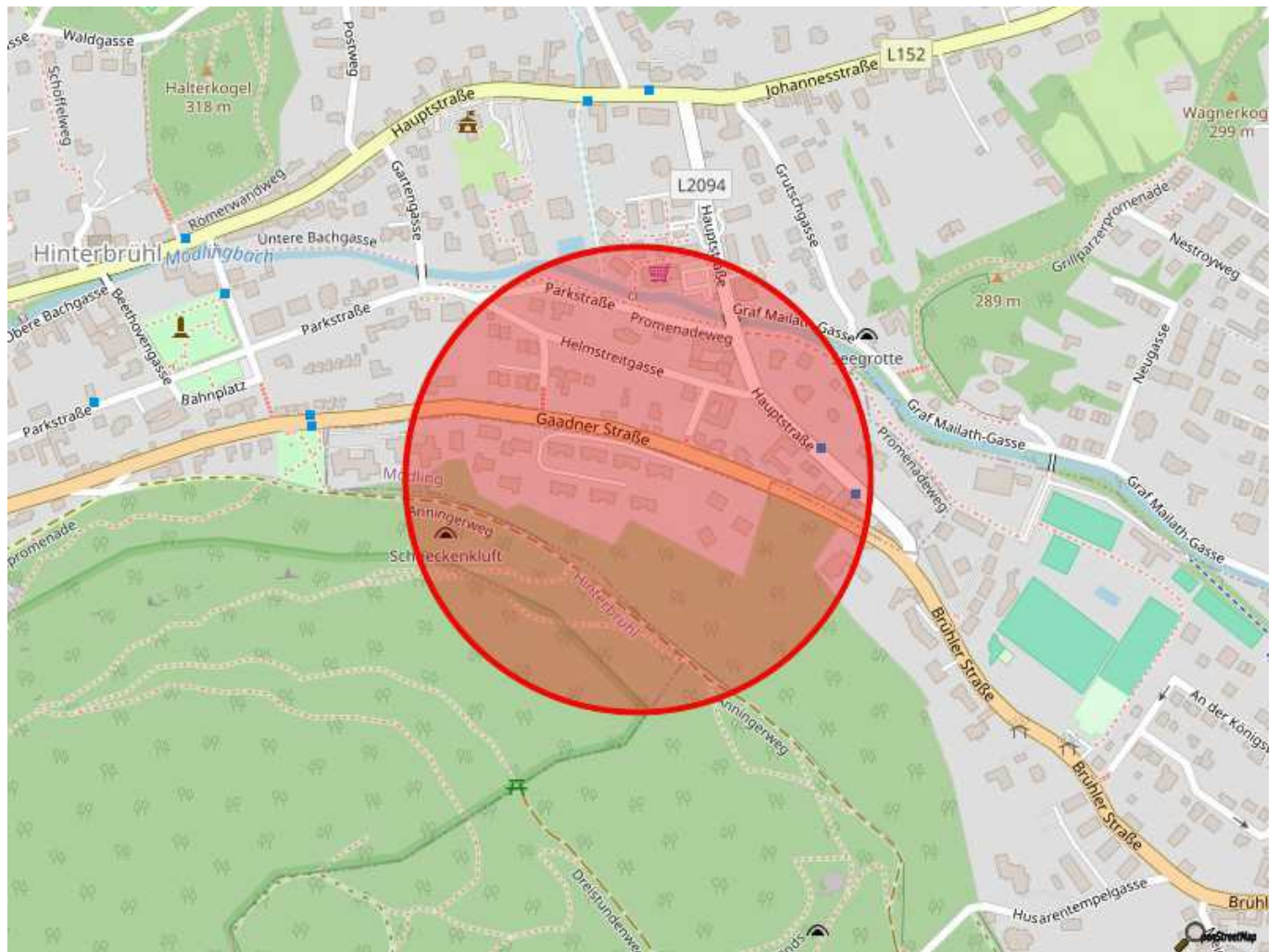












## Objektbeschreibung

Ein Ort, an dem Weitblick inmitten der Natur nicht nur aus dem Fenster, sondern in jedem Detail spürbar ist – diese Dachgeschosswohnung ist mehr als ein Zuhause, sie ist ein Lebensgefühl. Auf zwei Ebenen (Maisonette) vereint sie Großzügigkeit, Design und Wohlbefinden– durchflutet von Licht, umgeben von Grün und gekrönt von einem Ausblick, der jeden Tag besonders macht.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 130m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen
- zwei Balkone + großzügige Terrasse
- Gemeinschaftspool, Sauna, Motorikpark, Mehrzweckhalle, Spielplatz
- moderne Küche mit Insel und offener Wohn-und Essbereich
- großzügiger Einlagerungsraum ca. 23m<sup>2</sup>
- 2 Bäder, 2 WC's

- 1 Tiefgaragenplätze mit E-Ladestation ist im KAUFPREIS inbegriffen!  
ein weiterer Tiefgaragenplatz zzgl.EUR 25.000,-

Lage und Infrastruktur:

Die Lage dieser Wohnung vereint Natur, Freizeit und perfekte Anbindung in idealer Weise. Direkt vor der Haustür beginnt ein idyllischer Waldweg, der zu entspannten Spaziergängen einlädt und Sie bis zum malerischen Husarentempel oder in die Mödlinger Innenstadt führt. Für aktive Stunden im Freien sorgen der angrenzende Motorikpark sowie ein gepflegter Gemeinschaftspool mit Sauna – Freizeitgenuss beginnt hier direkt vor der Tür. Die Nahversorgung ist ebenso gesichert: Ein BILLA-Markt, eine Apotheke sind in rund 5 Gehminuten erreichbar. Weiters gibt es in der näheren Umgebung einen Kindergarten, eine Grundschule sowie Hausärzte. Eine nahegelegene Bushaltestelle verbindet Sie bequem mit dem Bahnhof Mödling, von wo aus Sie in kurzer Zeit ins Zentrum Wiens gelangen. Die charmante Mödlinger Altstadt mit ihren Cafés, Boutiquen und Kulturangeboten erreichen Sie in etwa 5 Autominuten. Auch die Anbindung an die Südbahn ist hervorragend – so sind Sie schnell und unkompliziert in Wien.



## **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.