

Ankommen – Aufatmen – Wohlfühlen! - Top ausgestattete Gartenwohnung



DSCF5158

Objektnummer: 141/83891

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2004
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	91,82 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	203,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 55,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	840.000,00 €
Provisionsangabe:	
3%	

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Rösch

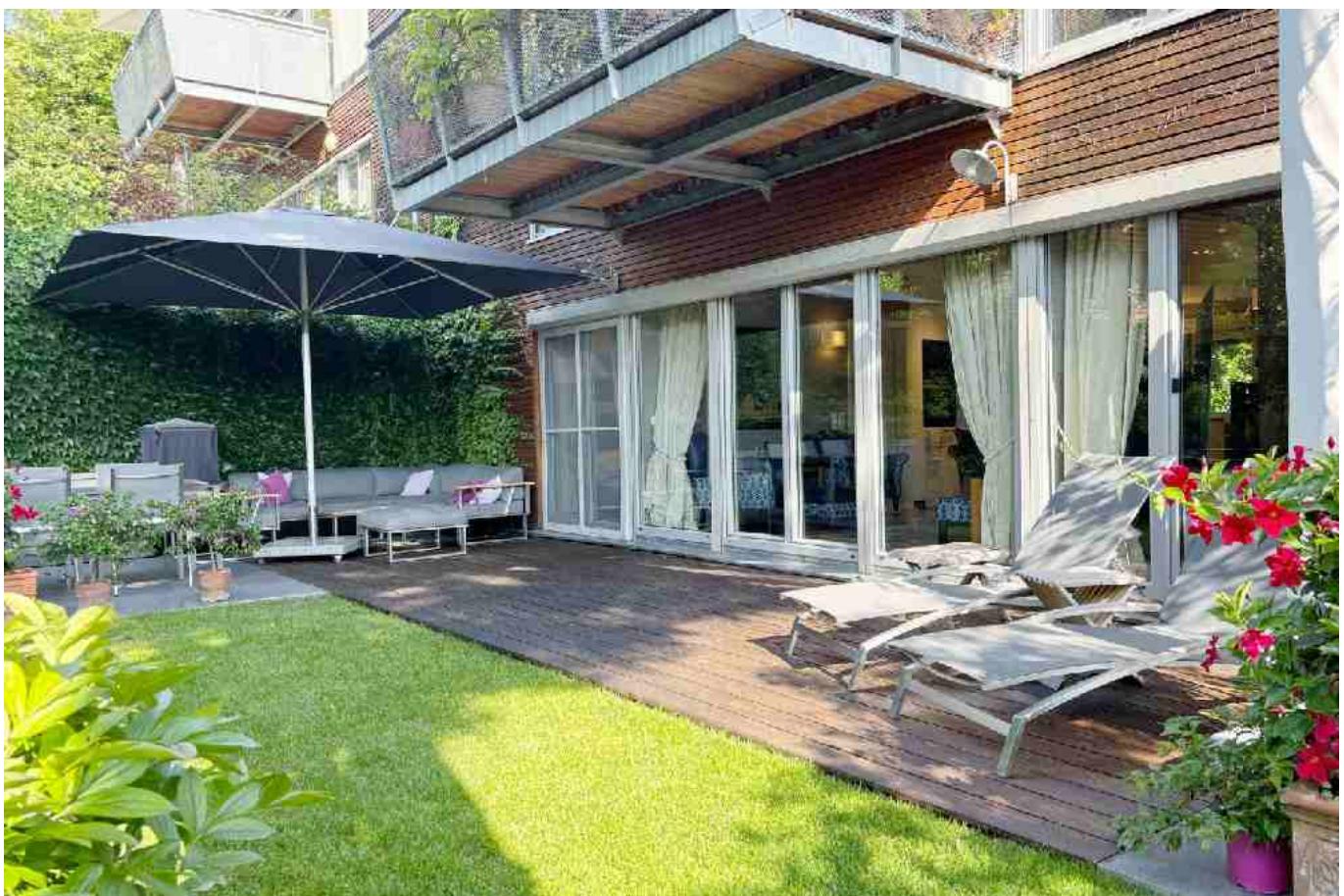
Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689
H +43 676 834 34 689



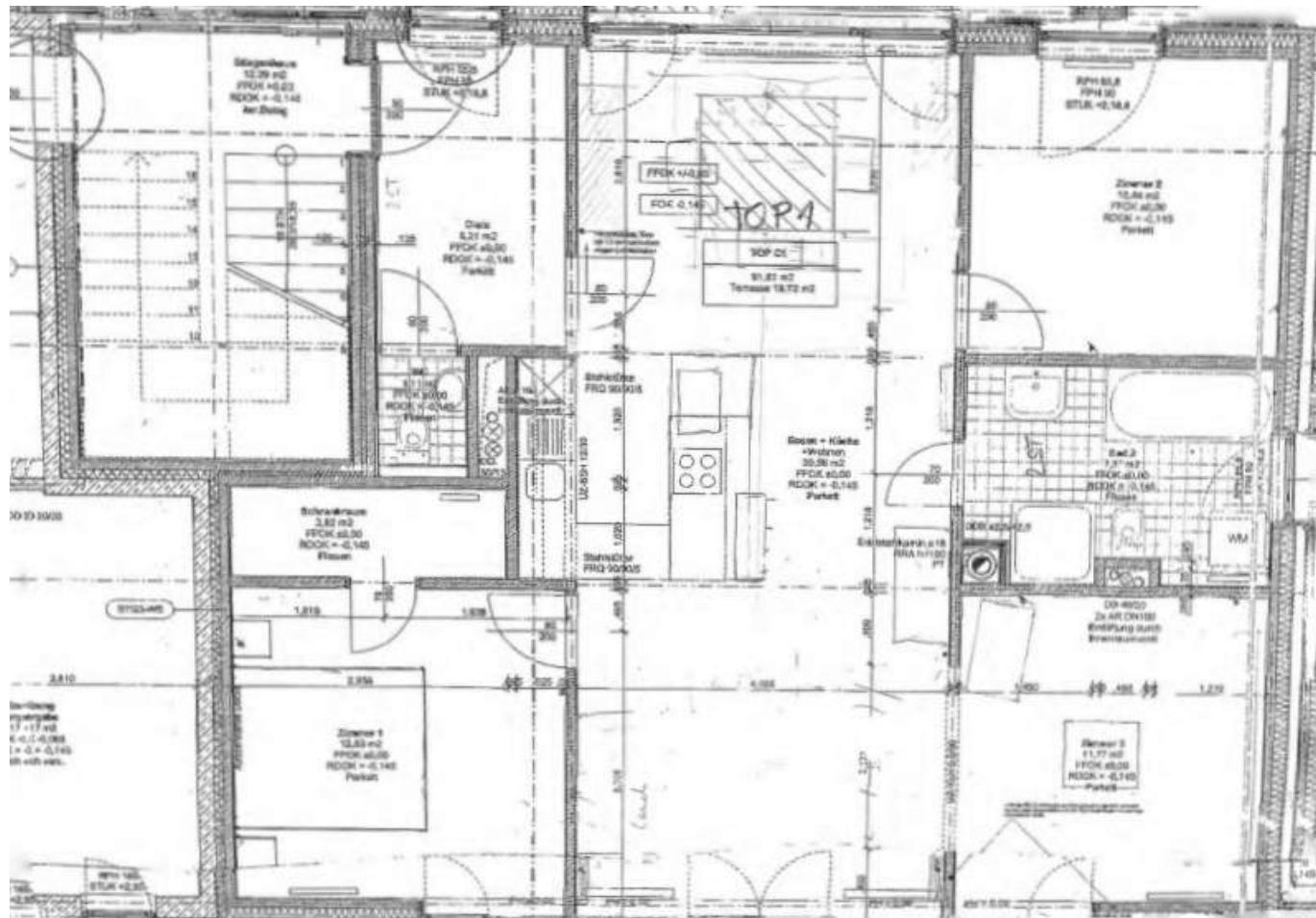
Mitglied des
immobilienring.at

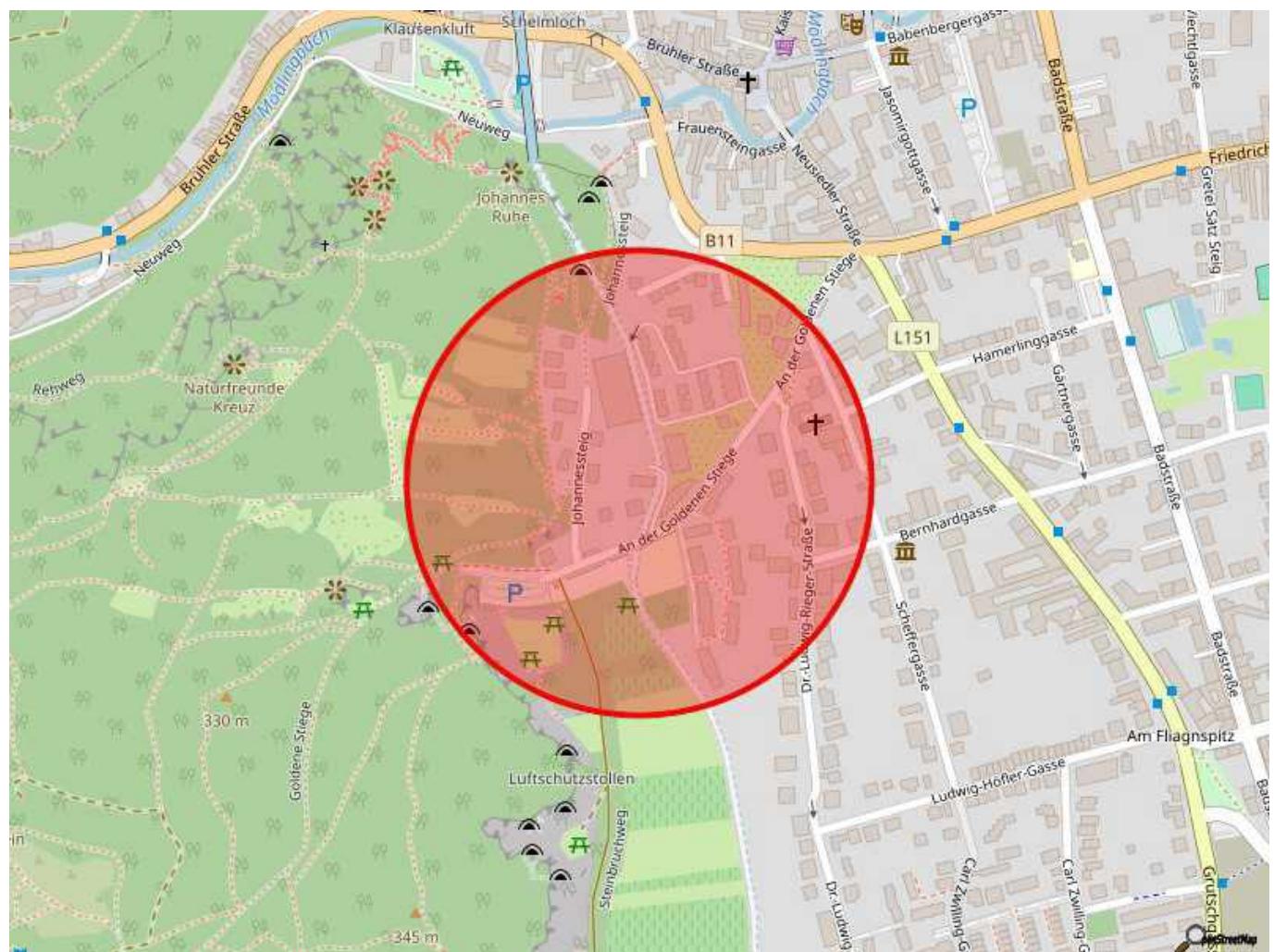
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN











Objektbeschreibung

In einer der prestigeträchtigsten Wohnlagen Mödlings, direkt an der Goldenen Stiege, am Fuße des Anninger und umgeben von herrlichem Grün, eröffnet sich eine traumhafte Gartenwohnung, die durch Einzigartigkeit und Qualität besticht. Die Immobilie vereint höchste Wohnkultur mit optimaler Infrastruktur – ein seltenes Juwel in bester Lage.

Die Wohnung wurde im Jahr 2011 umfassend generalsaniert, einschließlich der Erneuerung sämtlicher Elektroleitungen, und befindet sich seither in einem äußerst gepflegten Zustand.

Bereits die Zufahrt vermittelt Exklusivität: Ein stets geschlossenes Einfahrtstor sorgt für Privatsphäre und Sicherheit. Dahinter öffnet sich der Zugang zu einem stilvollen Wohnhaus mit nur wenigen Einheiten, in dem sich diese besondere 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 203 m² Garten befindet.

Das Herzstück dieser Immobilie bildet der großzügige, offene Wohnbereich mit angrenzendem Essbereich und einer eleganten, modernen Küche der Marke EWE Intuo. Großzügige Fensterfronten eröffnen einen traumhaften Blick in den liebevoll gestalteten Garten und lassen Innen- und Außenraum fließend miteinander verschmelzen. Hier lebt man mit der Natur – in vollkommener Ruhe. Die durchdachte Raumgestaltung bietet die Möglichkeit, den Wohnbereich zu einem vierten Zimmer zu erweitern – ideal für Homeoffice, Atelier oder Gästezimmer.

Raumaufteilung und Ausstattung (Auszug):

Vorraum

Wohnzimmer mit Gartenblick und Schwedenofen

Offene Küche mit angrenzendem Essbereich

Schlafzimmer mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse und integrierten Schrankräumen; Anschlüsse für ein zweites Bad vorhanden

Kinderzimmer

Badezimmer mit freistehender Badewanne, separater bodenbündiger Dusche, Handwaschbecken und Tageslichtfenster

Separates WC

Zentral funkgesteuerte Außenrollläden und Insektenschutz

Parkett: Walnuss Elegance (Wohnräume); Diamantnuss mit Villeroy & Boch Bodenfliesen (Terrasse)

Dimmbare LED-Beleuchtung in der gesamten Wohnung

Großzügige, südseitige Terrasse

Traumhafter, einsehbarer Garten, der die Immobilie vollständig umschließt

Kellerabteil auf gleicher Ebene

Ein Tiefgaragenplatz ist für € 28.000,- zu erwerben und rundet das Gesamtangebot perfekt ab.



Alle notwendigen Leerrohre für Elektromobilität sind bereits vorhanden. Eine Voltbox muss lediglich noch angeschlossen werden.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN