

**KÄUFERPROVISIONSFREI! Stilvoll wohnen in Mödling –  
Großzügige Eigentumswohnung mit Dachgarten!**



Dachterrasse

**Objektnummer: 141/83416**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.092.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

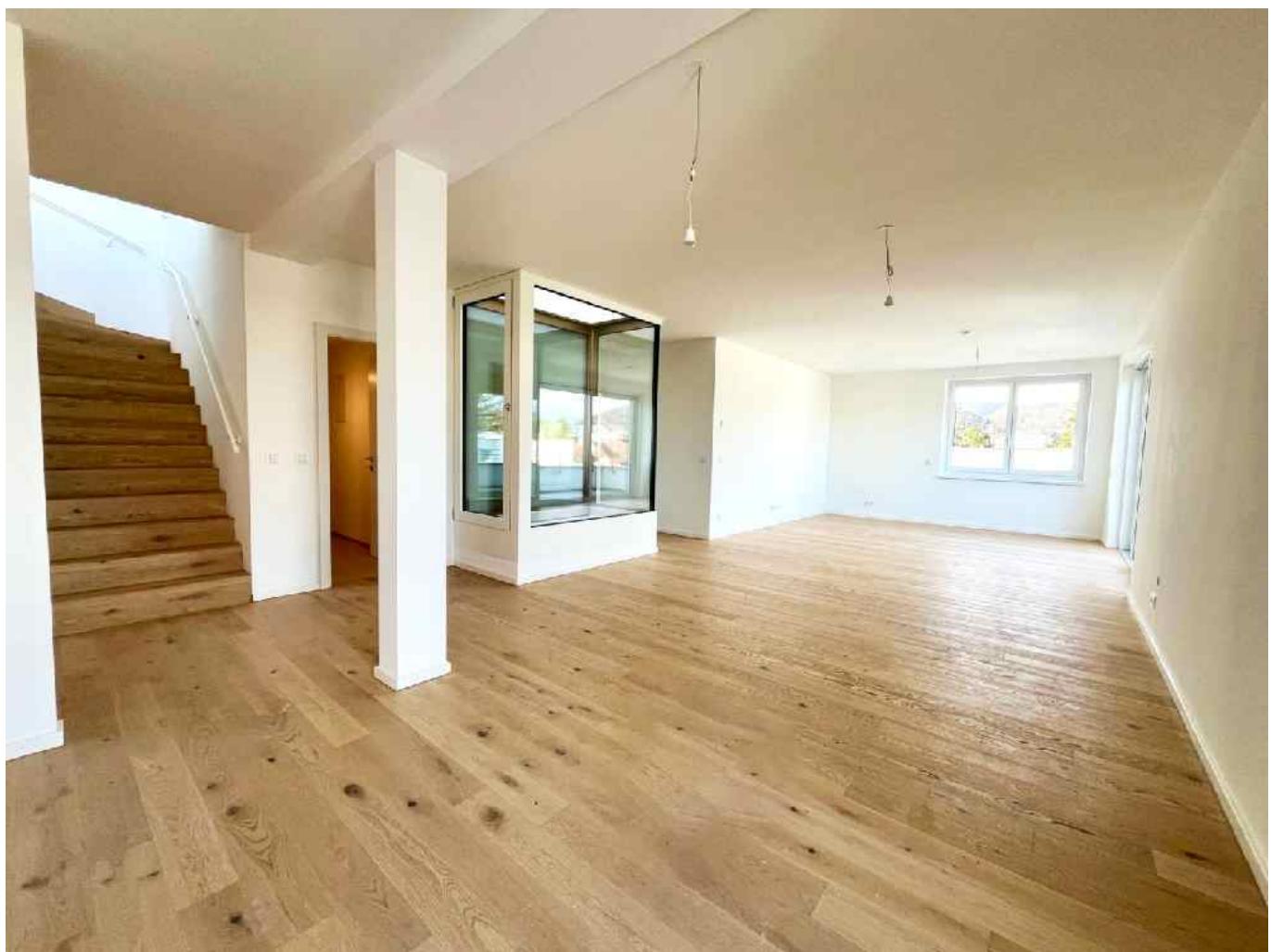
T 02236 908100689  
H +43 676 834 34 689

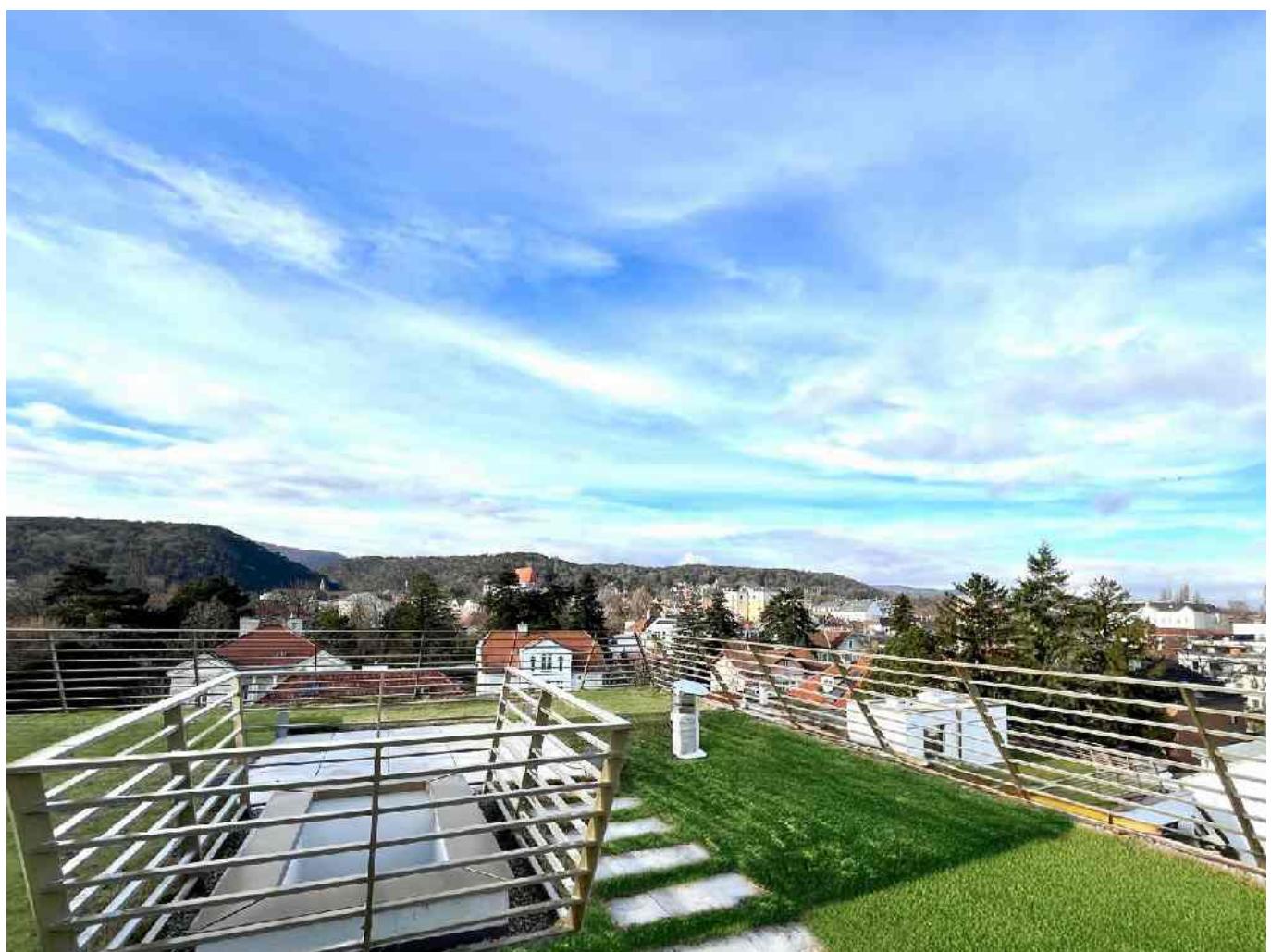
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Mitglied des  
immobilienring.at

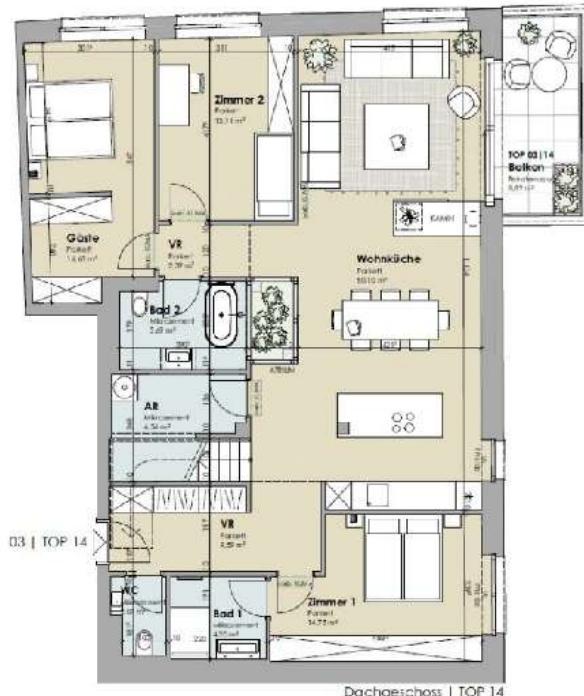
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



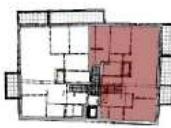








Plan- und optische Änderungen vorbehalten! Flächenangaben und Abmessungen sind net. Angaben. Die eingeschaltete Möblierung dient der Illustration, bei abweichen Widersprüchen zwischen den Vermarktungsplänen und der EAB gelten die Inhalte der EAB.



3. OBERGESCHOSS  
HAUS 03 | TOP 14

Raumprogramm

Wohnküche	50,10 m <sup>2</sup>
Gäste	16,63 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,75 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,11 m <sup>2</sup>
Bad 1	4,20 m <sup>2</sup>
Bad 2	5,69 m <sup>2</sup>
separates WC	2,07 m <sup>2</sup>
Sound	1,99 m <sup>2</sup>
Ablaufraum	6,56 m <sup>2</sup>
Vorraum	0,59 m <sup>2</sup>
Vorraum	2,39 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,60 m <sup>2</sup>
Bad 3	1,01 m <sup>2</sup>

Flächenaufstellung

Wohnfläche	131,49 m <sup>2</sup>
Komme	29,49 m <sup>2</sup>
Balkon	8,82 m <sup>2</sup>
Dachgarten	67,97 m <sup>2</sup>

RUSTLER<sup>®</sup>

REAL ESTATE EXPERTS  
Ruster Immobilienverwaltung GmbH  
Hauptstraße 11, A-2340 Mödling  
Tel. +43 (0)61 906 100  
E. [laVie@rustler.at](mailto:laVie@rustler.at)



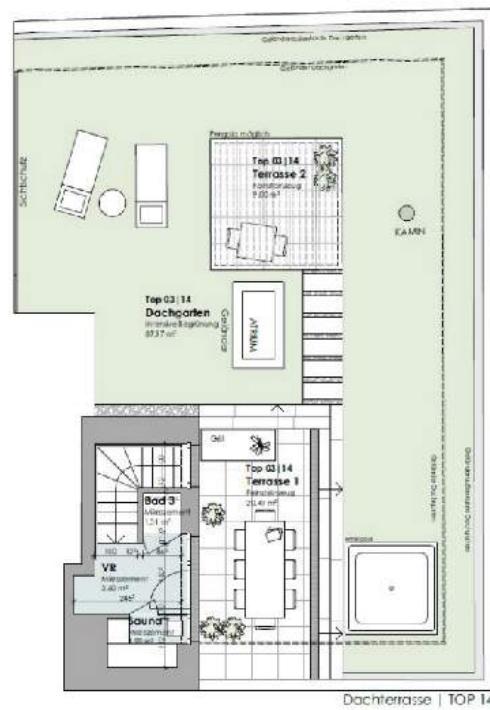
Achtemer Str. 10, 1180 Wien | [www.ruster-immobilienverwaltung.at](http://www.ruster-immobilienverwaltung.at)

STAND: 13.04.2023



Mitglied des  
[immobilienring.at](http://immobilienring.at)

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Dachterrasse | TOP 14

Plan- und optische Änderungen vorbehalten! Flächengaben und Abmessungen sind ca. Angaben. Die eingezeichnete Möblierung dient der Illustration, bei etwaigen Widersprüchen zwischen den Vermöldungsplänen und der BAB gelten die Inhalten der BAB.



ÜBERSICHTSPLAN



LAGEPLAN

**laVie<sup>7</sup>**  
VERMARKTUNGSPLAN  
NEUSAU  
Viechtgasse 7, 2340 Mödling  
Ein Projekt der  
Rustler Immobilienberatung GmbH

**3. OBERGESCHOSS  
HAUS 03 | TOP 14**

**Raumprogramm**

Wohnküche	50.10 m <sup>2</sup>
Gäste	16.63 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14.75 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13.11 m <sup>2</sup>
Bad 1	4.20 m <sup>2</sup>
Bad 2	5.69 m <sup>2</sup>
separates WC	2.07 m <sup>2</sup>
Sauna	1.99 m <sup>2</sup>
Aststellraum	6.54 m <sup>2</sup>
Vorraum	9.59 m <sup>2</sup>
Vorraum	2.39 m <sup>2</sup>
Vorraum	3.60 m <sup>2</sup>
Bad 3	1.01 m <sup>2</sup>

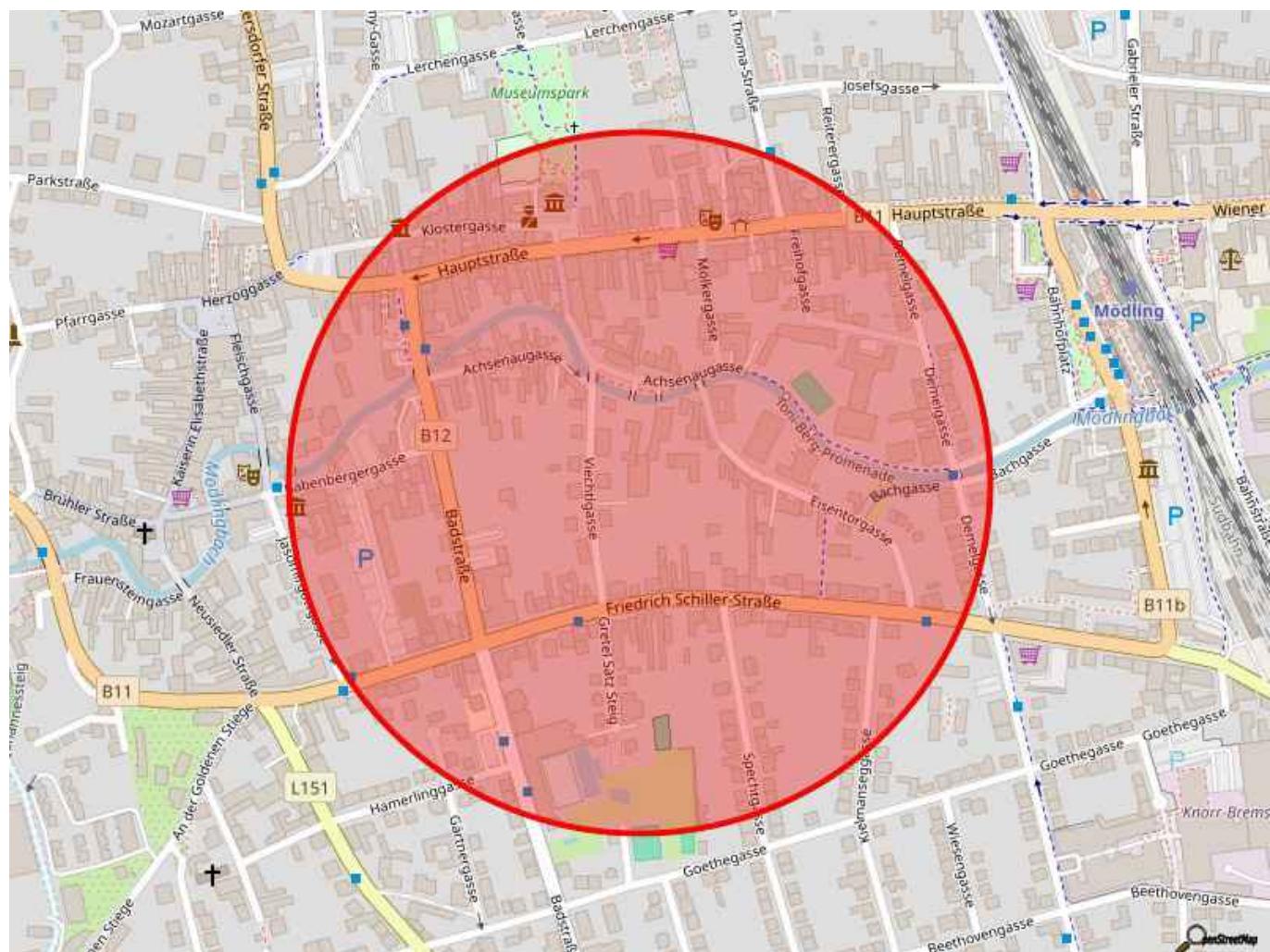
**Flächenaufstellung**

Wohnfläche	131,69 m <sup>2</sup>
Terrasse	29.49 m <sup>2</sup>
Balkon	8.62 m <sup>2</sup>
Dachgarten	87.97 m <sup>2</sup>

**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS  
Rustler Immobilienberatung GmbH  
Hauptstraße 81, A-2340 Mödling  
Tel.: +43 (2236) 908 100  
E-Mail: [info@rustler.at](mailto:info@rustler.at)

Architekt: Steinbacher Thüräder ZT GmbH  
[www.steinbacher-thuerader.at](http://www.steinbacher-thuerader.at)

STAND: 15.04.2025



## Objektbeschreibung

Inmitten der charmanten Stadt Mödling, nur wenige Minuten von Wien entfernt und eingebettet in die grüne Umgebung des Wienerwalds, erwartet Sie eine außergewöhnliche Eigentumswohnung, die modernes Design, großzügige Raumplanung und naturnahe Lebensqualität vereint.

Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von 131,69 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ein stilvolles Zuhause für alle, die Wert auf Komfort und Qualität legen.

Die vier Zimmer eignen sich ideal für Familien, Paare sowie anspruchsvolle Singles, die Raum zur Entfaltung suchen.

Schon beim Betreten der Wohnung wird man von Helligkeit, welche für ein angenehmes Wohngefühl sorgt, empfangen. Der großzügige Vorraum mit praktischen Stauraummöglichkeiten sorgt für ein angenehmes Entrée und schafft Ordnung im Alltag. Das Herzstück der Wohnung bildet die große, offen gestaltete Wohnküche, die nicht nur kulinarische Möglichkeiten eröffnet, sondern auch direkten Zugang zum Balkon bietet – perfekt für entspannte Stunden im Freien!

Im Zentrum des Wohnbereichs befindet sich ein stilvolles Atrium, das mit seiner offenen Gestaltung und der beeindruckenden Raumhöhe für Helligkeit und ein exklusives Ambiente sorgt. Die drei separat begehbaren Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office. So lässt sich die Wohnung flexibel an unterschiedliche Bedürfnisse und Lebenssituationen anpassen. Für zusätzlichen Wohnkomfort sogen drei Bäder mit ungewöhnlich moderner Ausstattung. Eines mit einer komfortablen Badewanne, zwei mit modernen Duschen, sowie zwei separaten WC's. Ein praktischer Abstellraum bietet Platz für Haushaltsgeräte, Vorräte oder persönliche Gegenstände. Besonders hervorzuheben ist

Ein besonderes Highlight ist die eigene Sauna (vorbereitet), die private Wellnessmomente direkt in den eigenen vier Wänden ermöglicht. Ein Luxus, der Körper und Geist gleichermaßen verwöhnt.

Abgerundet wird das Wohnkonzept durch eine großzügige Dachterrasse. Diese bietet Ihnen einen privaten Rückzugsort mit traumhaftem Panoramablick über Mödling, der jeden Tag aufs Neue begeistert. Diese Wohnung vereint stilvolles Wohnen, durchdachte Architektur und Nachhaltigkeit. Ein echtes Zuhause für Menschen mit Anspruch und Sinn für das Besondere.

Weitere Highlights:

- 2 TG-Plätze welche verpflichtend dazu gekauft werden müssen
- massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchsschutz
- exklusive Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- fugenlose Ausführung der Böden und Wände in den Sanitärbereichen
- edle Markenarmaturen
- qualitativ hochwertige Fenster, Fenstertüren und Hebe-Schiebe-Türen mit hohem Wärme-



sowie Schallschutz

- elektrisch bzw. ferngesteuert bedienbare Außenbeschattung
- komfortables Heizen sowie Kühlen mittels Fußbodenheizung und Stützkühlung
- nachhaltige Heiz- und Kühlenergiebereitstellung mittels Wärmepumpe und Photovoltaikanlage

**LAGE & INFRASTRUKTUR:**

Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung, sondern auch durch ihre privilegierte Lage in einem der begehrtesten Wohngebiete Mödlingens. Eingebettet in ein ruhiges Viertel mit viel Grün und stilvoller Nachbarschaft, genießen Sie hier ein Wohngefühl auf höchstem Niveau, nur wenige Gehminuten von der charmanten Altstadt entfernt. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür: Ob entspannte Spaziergänge im Grünen, sportliche Radtouren oder Ausflüge in die nahegelegenen Wälder, ein perfekter Mix ist garantiert.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung: Der Bahnhof Mödling ist bequem zu Fuß erreichbar und bringt Sie in nur wenigen Minuten ins Zentrum von Wien. Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten und gemütliche Lokale befinden sich in unmittelbarer Umgebung.





## 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