

**Cash-Back für die exklusive Terrassenwohnung in  
Bestlage von Mödling!**



20260120\_100947

**Objektnummer: 141/84840**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2011
Wohnfläche:	57,68 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 37,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	365.000,00 €
Betriebskosten:	173,55 €
USt.:	20,42 €
Sonstige Kosten:	89,29 €
Provisionsangabe:	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Rösch**

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100689  
H +43 676 834 34 689



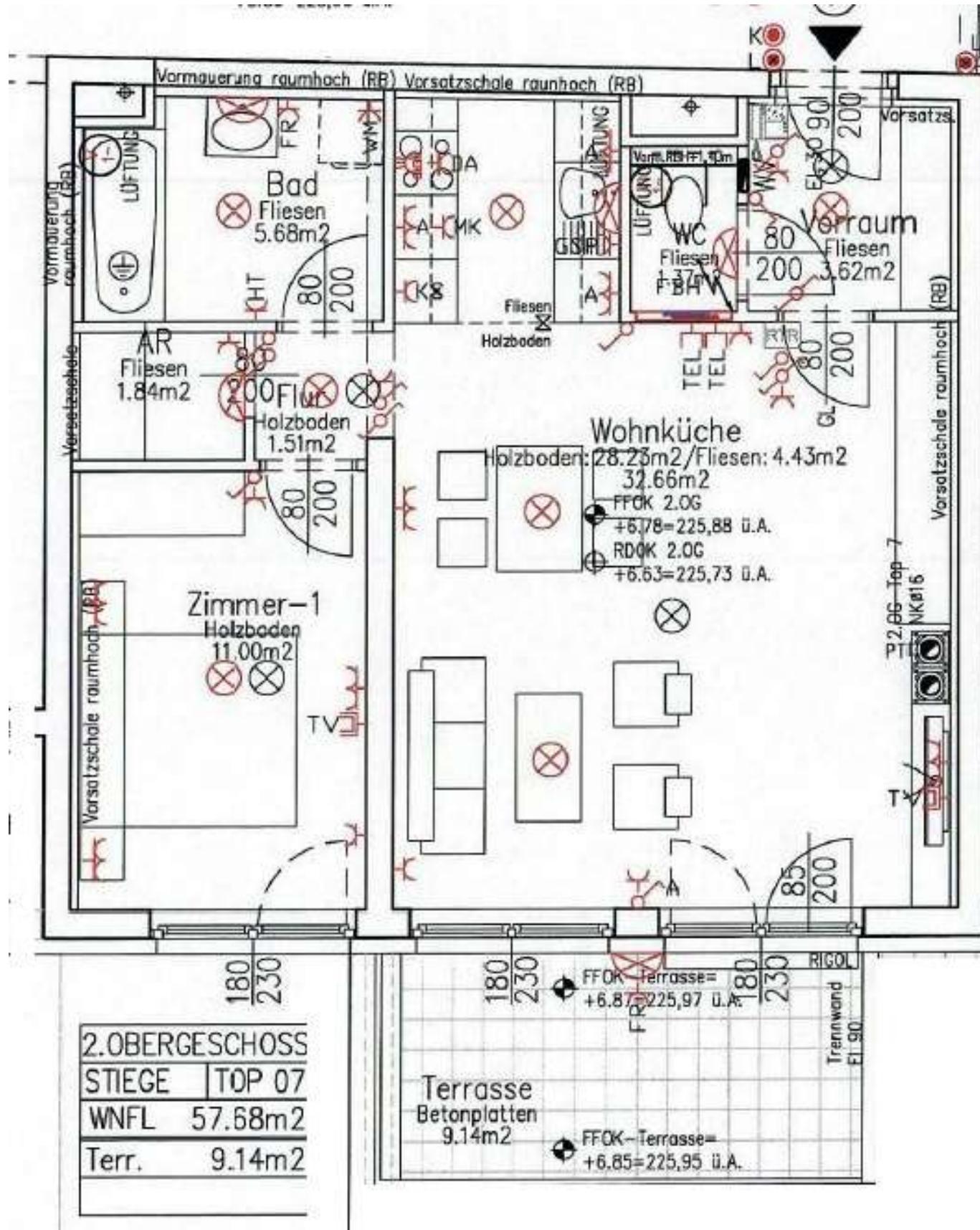
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









## Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Lagen Mödlings, präsentiert sich diese stilvolle, helle 2-Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses.

Trotz der zentralen Adresse ist die Wohnung vollständig zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und bietet damit ein außergewöhnlich entspanntes Wohnambiente mitten im Stadtzentrum.

Die ca. 57,7 m<sup>2</sup> große Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein elegantes Wohngefühl.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit integriertem Schwedenofen, der an kühlen Tagen für behagliche Wärme und eine exklusive Wohlfühlatmosphäre sorgt.

Ein separates Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer, ein getrenntes WC sowie ein Abstellraum runden das Raumangebot perfekt ab.

Die sonnige Terrasse mit ca. 9,1 m<sup>2</sup> erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen idealen Rückzugsort im Grünen – ein echtes Highlight in dieser Lage.

Einen Tiefgaragenstellplatz können Sie ebenfalls zur Wohnung erwerben.

Kosten: € 25.000,-

### Ausstattung & Highlights

Exklusive Innenhoflage

Schwedenofen im Wohnbereich

Großzügige, moderne, neuwertige Wohnküche

Terrasse

Hochwertiger, durchdachter Grundriss

Gepflegtes Wohnhaus in zentraler Lage

Kellerabteil

Tiefgaragenplatz optional

[Hier gelangen Sie zur Cash Back Aktion](#)

### Lage & Infrastruktur

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Die S-Bahn, Busverbindungen sowie der Bahnhof Mödling sorgen für eine ausgezeichnete Anbindung nach Wien und in die umliegenden Regionen.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie der Wienerwald, Rad- und Spazierwege befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.





## 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