

Unverbaubarer Wohnraum mit Weitblick



IMG_E6241

Objektnummer: 141/77992
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,29 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	101,55 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	798.000,00 €

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!

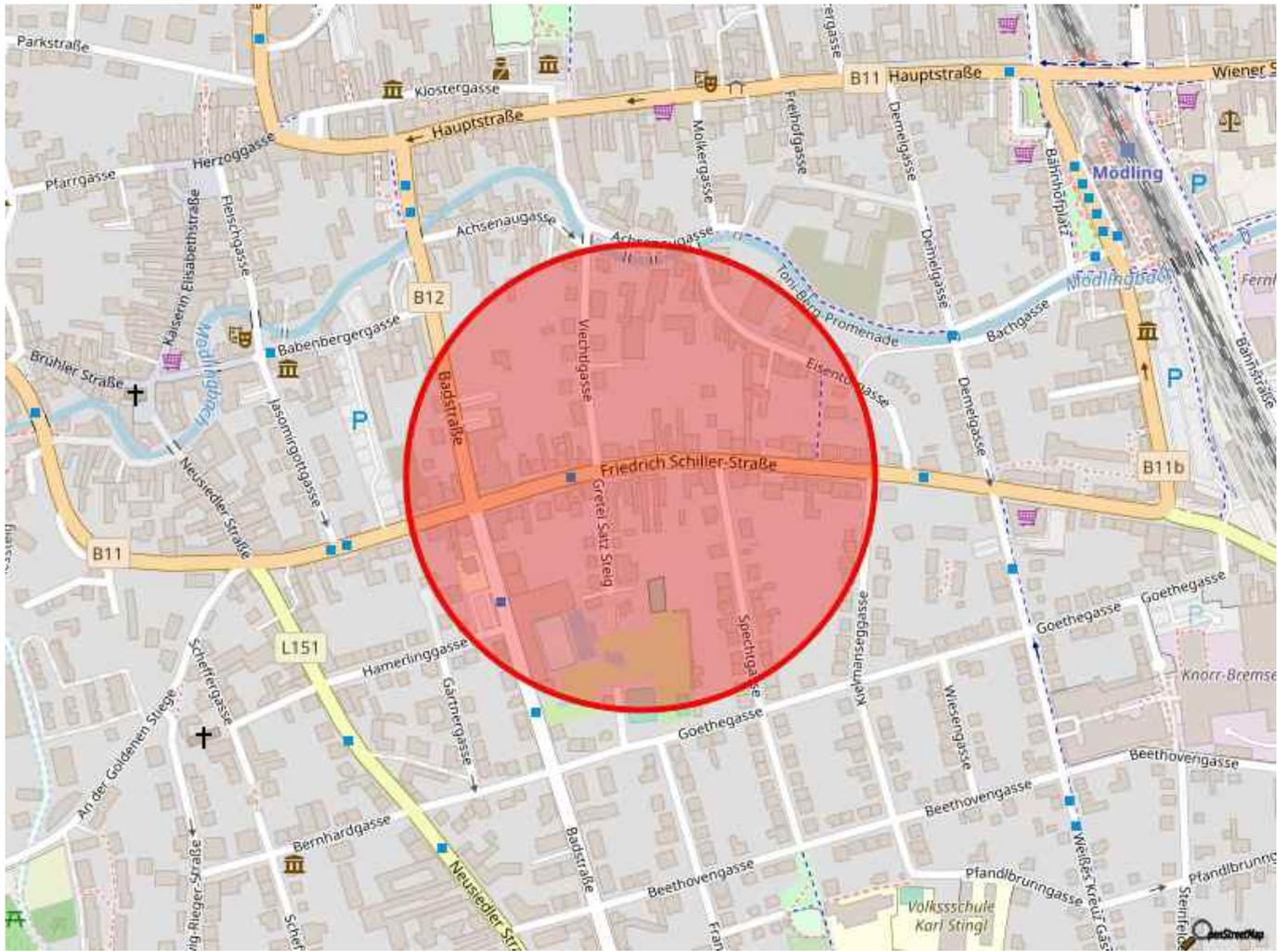




Top 11 - 4 Zimmer

Flächenaufteilung	(m ²)
Vorraum	13,51
Essen/Kochen/Wohnen	33,48
Schlafen	14,68
Bad 1	3,86
Zimmer	15,70
Zimmer	11,58
Bad 2	4,68
WC	1,66
Gesamt	99,15
Balkon	17,05
Eigengarten	101,55
Kelleranteil	5,88





Objektbeschreibung

Nutzen Sie noch die Gebührenbefreiung der Regierung bis Ende des Jahres

Diese einladende 4-Zimmerwohnung wird schlüsselfertig übergeben und bietet Ihrer Familie großzügigen Raum zum Leben und Entspannen. Die Wohnung besticht durch ihr durchdachtes Raumkonzept und ihren bezaubernden Garten sowie Balkon, die nach Süden ausgerichtet sind. Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der atemberaubende Weitblick und das unverbaute Panorama. Diese besondere Wohngelegenheit lädt Sie ein, den Stress des Alltags hinter sich zu lassen und in eine Welt der Ruhe einzutauchen. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine wohlige Atmosphäre, während die moderne Ausstattung und die hochwertigen Materialien für einen zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen. Die 4 Zimmer der Wohnung bieten Ihrer Familie vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Der Grundriss dieser Wohnung ist optimal aufgeteilt:

- Geräumiges Wohn- und Esszimmer mit direktem Balkonzugang (ca. 34m²)
- Gemütliches Schlafzimmer mit Ensuite-Bad (ca. 15m² / 4m²)
- Helles Kinderzimmer oder Homeoffice (ca. 16m²)
- Einladendes Gästezimmer (ca. 12m²)
- Geschmackvolles Badezimmer mit Dusche, WM-Anschluss und Handwaschbecken
- Separate Toilette
- ca. 101m² Garten

AUSSTATTUNG:

- **Hochwertige und nachhaltige Bausubstanz**
- **Wunderschöne Oberflächen - teilweise noch wählbar oder Parkett Diele Eiche und Feinsteinzeug Format 60x60**
- **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 E-Anschlüssen**
- **Liftkomfort**
- **Und viele weitere Details...**

Ihr weiterer persönlicher Vorteil:

- **Bezug: Ab sofort nach KV**
- **HONARARFREI für den Käufer**

Diese Wohnung bietet vielfältige Möglichkeiten, Ihren Lebensstil zu gestalten. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

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.