historische und zeitlose Eleganz Wohnen am Fuße der "Goldenen Stiege"

Image00003

Objektnummer: 141/81068

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	104,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	112,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 194,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
Kaufpreis:	798.000,00 €

Provisionsangabe:

3%

Ihr Ansprechpartner

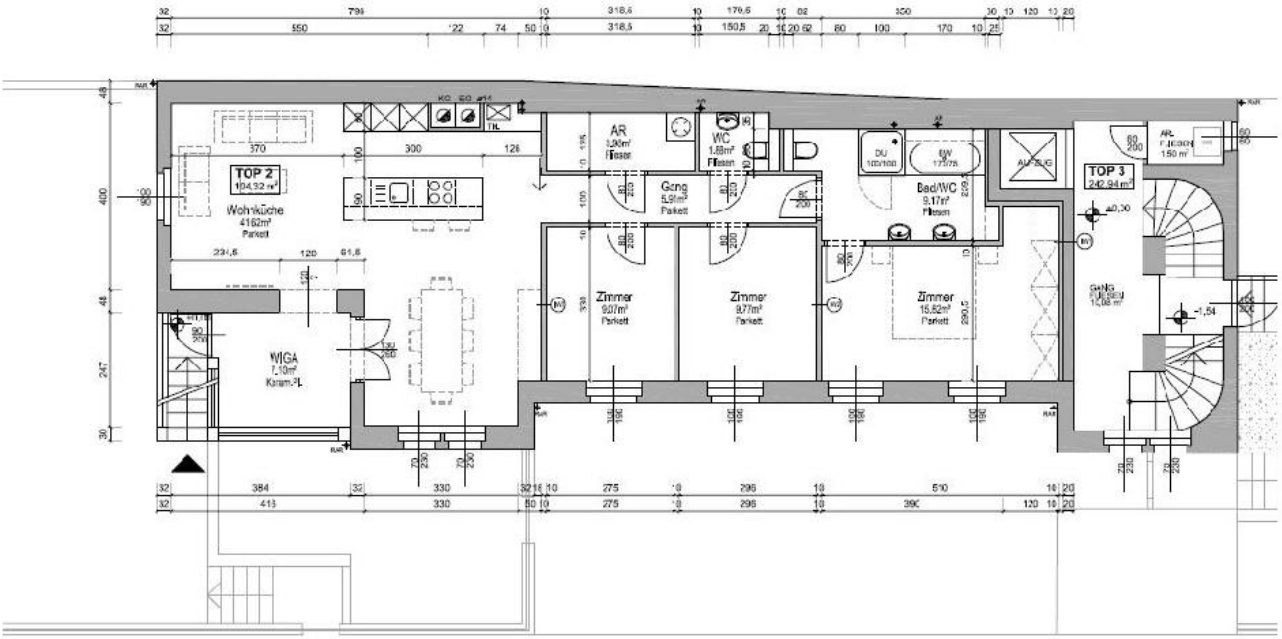
Jutta Fischer-Ledholder

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 816
H +43 676 834 34 816

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

WOULD
YOU STILL
LIKE ME IF
I MADE
NO SENSE



M1:100 27.07.2020

Objektbeschreibung

Diese einzigartige ca. 104m² Wohnung, die den Charme eines klassischen Altbaus mit modernster Ausstattung und zeitgemäßem, minimalistischem Design perfekt verbindet, liegt in einer der begehrtesten Villenlagen von Mödling. Besonders bemerkenswert ist der geschichtliche Hintergrund des Hauses, der der Wohnung eine unverwechselbare Atmosphäre verleiht.
Die originalen Doppelflügeltüren, die hohen Decken mit einer Raumhöhe von ca. 3,20 m und die sorgfältig kürzlich restaurierten Details, erzählen von einer vergangenen Epoche und schaffen eine einzigartige Wohnatmosphäre. Hier trifft das Beste aus zwei Welten aufeinander: Historische Eleganz und moderner Luxus.

Mit nur drei Wohneinheiten bietet dieses Haus zudem ein Höchstmaß an Privatsphäre, das in städtischen Lagen nur selten zu finden ist. Zudem verfügt die Wohnung über einen uneinsehbaren Eigengarten, umgeben von einer liebevoll gestalteten Landschaft.

Über wenige Stufen gelangt man in den charmanten verglasten Eingangsbereich mit kunstvoll verzierten Fliesen. Dieser Raum bietet nicht nur einen wunderschönen Blick in den Garten, sondern fungiert auch als Vorzimmer der Wohnung und lädt durchaus zum Verweilen ein.
Durch das Öffnen einer Doppelflügeltür erwartet Sie ein großzügiger Essbereich, der durch klassische Kastenfester mit Licht süd-ost-seitig durchflutet wird.
Die harmonisch in den Raum integrierte Kochinsel trennt Wohn- und Essbereich auf elegante Weise. Die Küche ist mit modernen Elementen ausgestattet und verfügt über praktische Details, darunter beispielsweise ein BORA-Abzugssystem, ein integriertes Weinkühlregal und eine eingebaute Brotschneidemaschine.

Der Gang, der durch stilvolle LED-Beleuchtung in Szene gesetzt wird, bildet das Zentrum, von dem aus alle weiteren Räume zugänglich sind. Die Wohnung verfügt über zwei Kabinette, die sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer aber auch Schrankraum nutzen lassen. Am Ende der Wohnung befindet sich das Schlafzimmer mit einem en suite Badezimmer mit Tageslicht. Im Herbst bietet das Schlafzimmer einen herrlichen Weitblick.
Das stilvolle Badezimmer, das mit Fußbodenheizung ausgestattet ist, beeindruckt durch eine freistehende Badewanne, eine Walk-in-Dusche, aufgesetzte Doppelwaschbecken und ein WC. Hochwertige Materialien und modernes, geschmackvolles Design schaffen hier ein Spa-Erlebnis der besonderen Art.

Die Wohnung hat zudem einen Wirtschaftsraum mit einem Waschmaschinenanschluss und ein separates WC, eine Alarmanlage und eine Fenster-Außenbeschattung. Eine großzügige Garage (optional) sowie weitere Stellplätze vor der Tür, komplettieren diese Wohnung.

Kaufpreis: 798.000 €
Rücklagenstand per 31.12.2023: € 8.460,46

Lage und Infrastruktur:
Diese Lage besticht durch ihre ruhige Umgebung und die Nähe zur Altstadt. Die Föhrenberge, ideal für Wanderungen und Spaziergänge, sind in nur ca. 5 Gehminuten erreichbar. Die Altstadt liegt etwa 10 Gehminuten entfernt, wo Sie sämtliche Nahversorger wie Supermärkte, Apotheken und Bäckereien vorfinden. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch Buslinien gegeben, die Sie zum Bahnhof Mödling und nach Hinterbrühl bringen. Mit dem Auto erreichen Sie Wien in etwa 20 Minuten.

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.