

**Eine Rarität in Mödling: Einzigartige ca. 290m²
Dachgeschosswohnung mit Charme**



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

Image00014

Objektnummer: 141/81972

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1420
Wohnfläche:	290,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

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



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



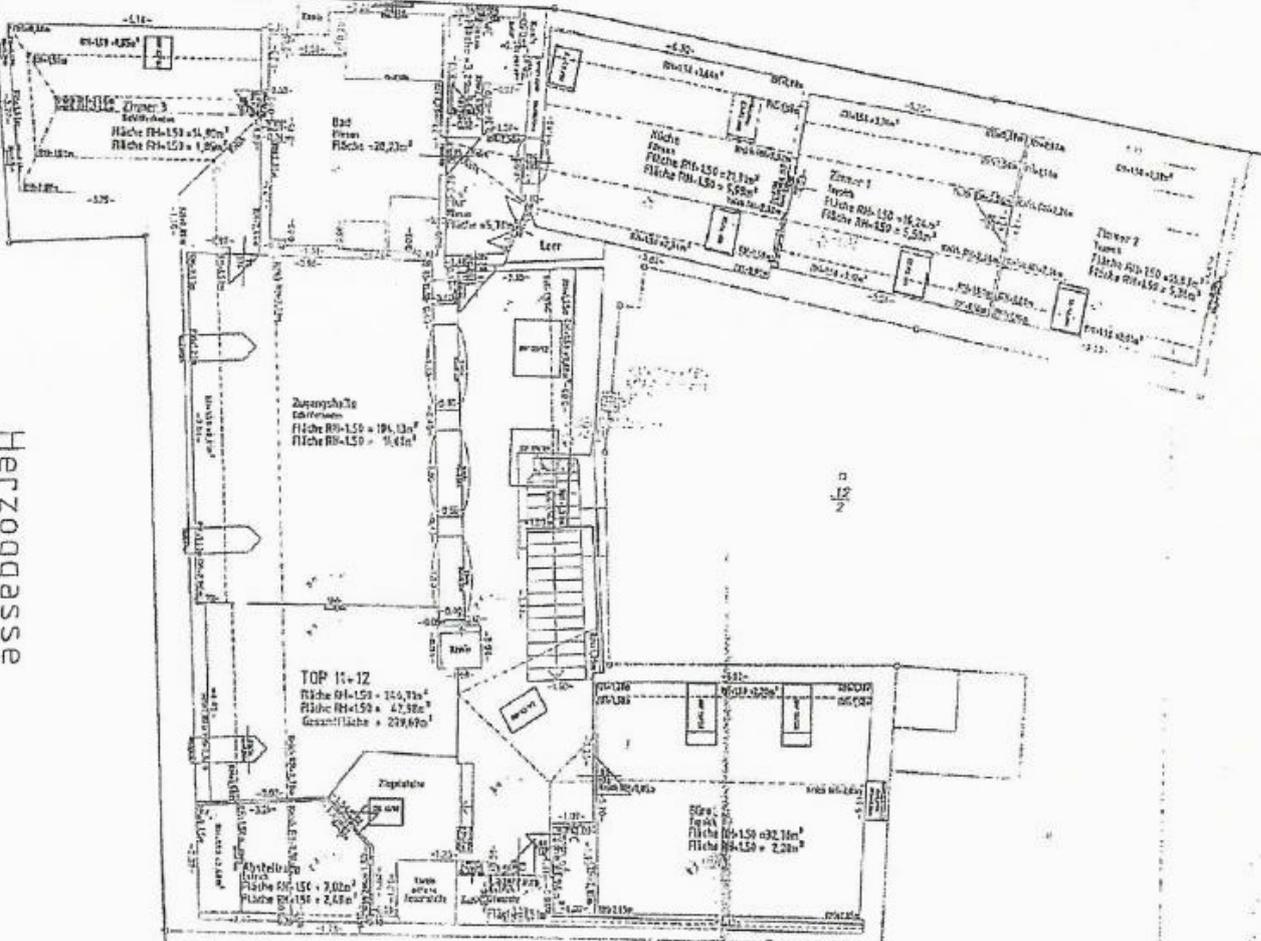
RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

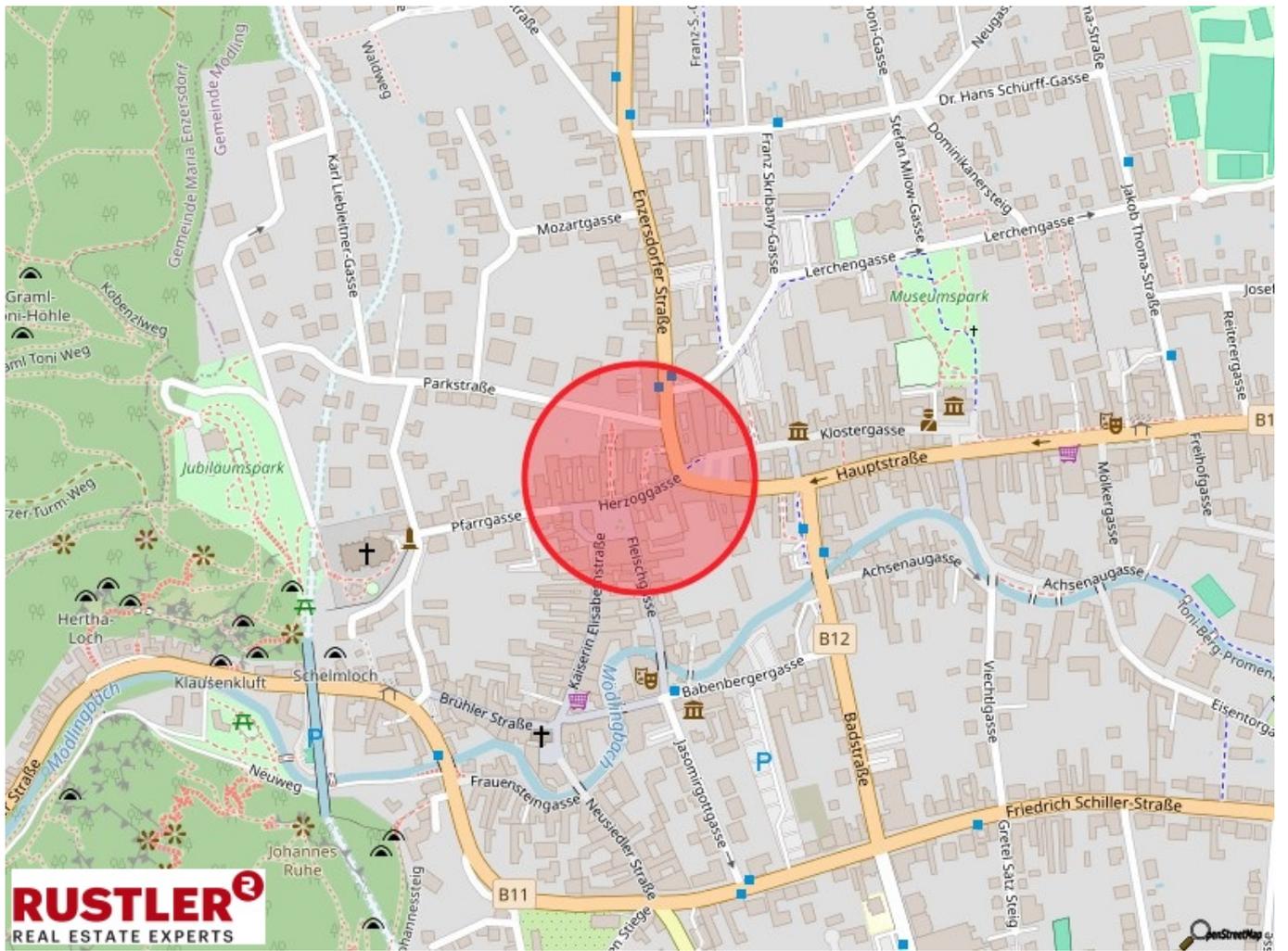




2340 Mödling

Herzogsgasse





Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung befindet sich im Herzen der charmanten Mödlinger Fußgängerzone und bietet eine einzigartige Gelegenheit, eine gelungene Kombination aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort zu erleben. Das gesamte Dachgeschoss wurde immer wieder restauriert und modernisiert und erstreckt sich über ca. 290 m². Ein besonderer Vorteil ist der eigene Parkplatz, der in der Innenstadt von Mödling eine wahre Seltenheit darstellt. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine imposante alte Eisentür im ersten Stock. Nach ein paar Stufen erwartet Sie ein großzügiger, zentral gelegener Wohnbereich mit Dachfenstern auf beiden Seiten, die für viel Licht sorgen. Der Raum wird zusätzlich durch einen Kamin gemütlich abgerundet und bietet somit eine einladende Atmosphäre. Der Wohnbereich fungiert als Bindeglied zwischen allen weiteren Räumen. Dazu gehören eine offene, voll ausgestattete Wohnküche mit einem großzügigen Esszimmer, drei Schlafzimmer, zwei WCs, zwei Abstellräume und ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Die Wohnung besticht durch wunderschön restaurierte Ziegelmauern, die dem Raum eine außergewöhnliche Atmosphäre verleihen und das historische Flair des Gebäudes unterstreichen. Das Haus selbst stammt aus dem 15. Jahrhundert und beeindruckt durch seine dreiflügelige Bauweise sowie die mehrfach veränderte Fassade. Es handelt sich um ein hervorragend erhaltenes und liebevoll renoviertes mittelalterliches Wohnhaus, das mit seinen historischen Elementen und dem modernen Ausbau eine echte Rarität darstellt. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten zu verbinden. Die großzügige Raumaufteilung bietet viel Flexibilität, sodass sich sowohl ein komfortabler Wohnbereich als auch ein professionelles Arbeitsumfeld integrieren lassen. Ob Home-Office oder kreativer Arbeitsplatz – die großzügigen Räume schaffen eine ideale Grundlage für eine perfekte Work-Life-Balance. Zusätzlich bestehen folgende bauliche Möglichkeiten: Schaffung einer Terrasse mit Ausrichtung in den Innenhof Installation zusätzlicher Dachflächenfenster im Wohnraum Eventuell auch die Möglichkeit, einen Lift einzubauen, unter bestimmten Voraussetzungen. Lage und Infrastruktur: Die Wohnung liegt in einer sehr guten Lage, direkt in der Fußgängerzone von Mödling. In der Nähe finden Sie viele Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie den Supermarkt Billa, eine Apotheke und Bipa. Auch die beliebten Bäckereien Kolm und Gradwohl sind nur wenige Gehminuten entfernt. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut: Den Bahnhof erreichen Sie mit dem Bus in etwa 10 Minuten. Von dort sind Sie in nur 30 Minuten in Wien.