

## Ankommen – Aufatmen – Wohlfühlen! - Top ausgestattete Gartenwohnung



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

DSCF5158

**Objektnummer: 141/83891**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	91,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	203,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	840.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3%

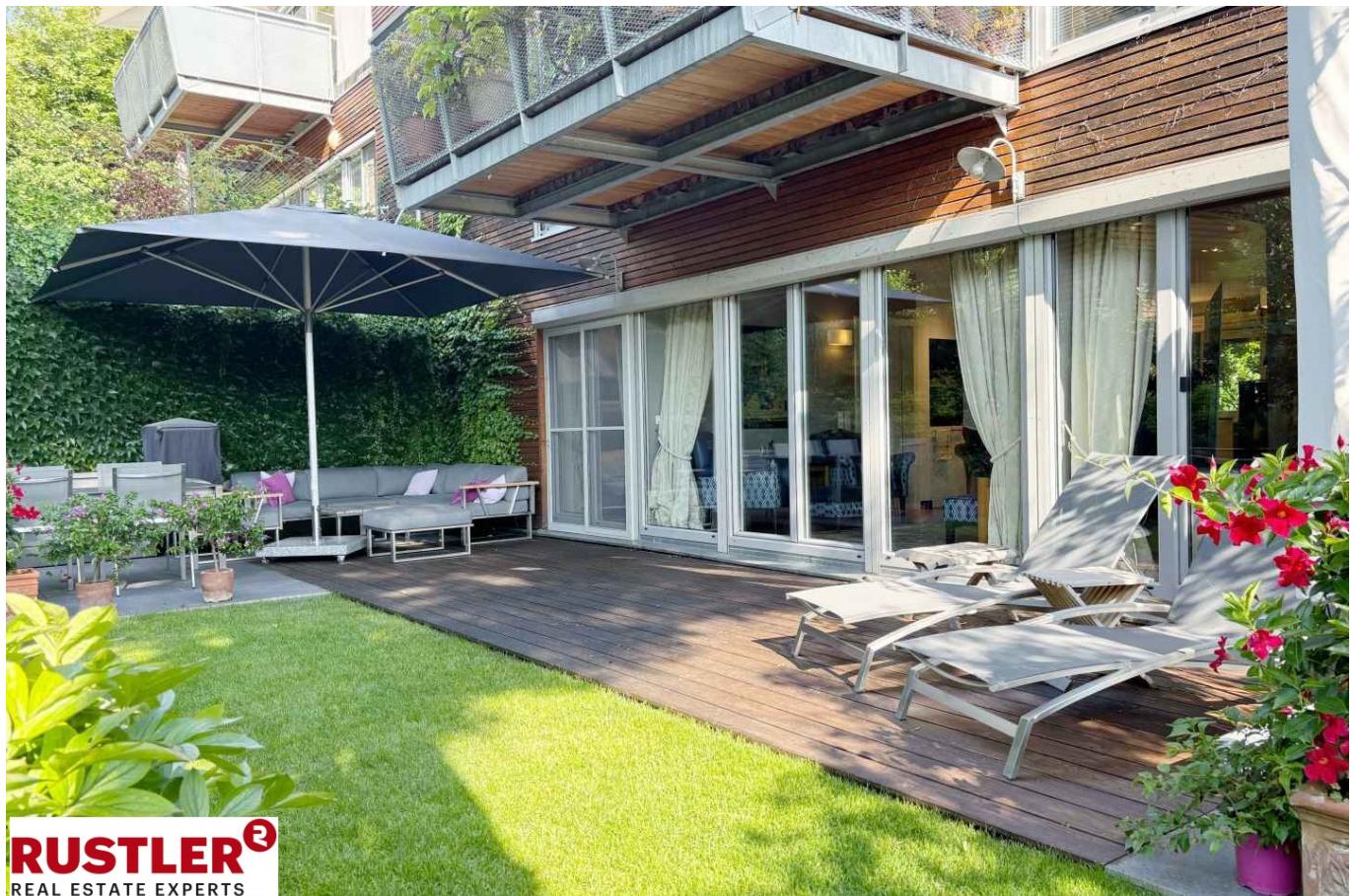
## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Rösch**

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689  
H +43 676 834 34 689





**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



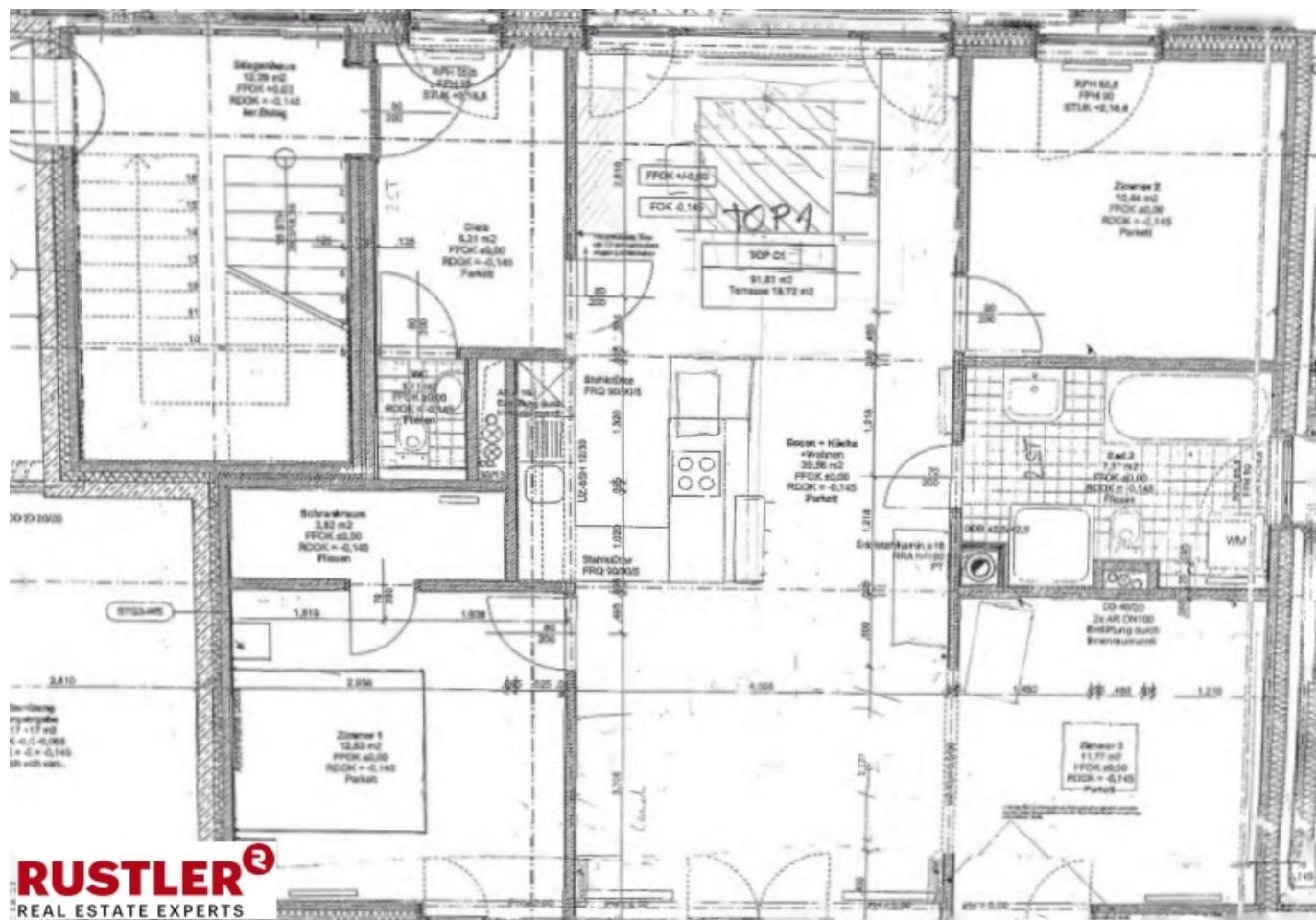
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



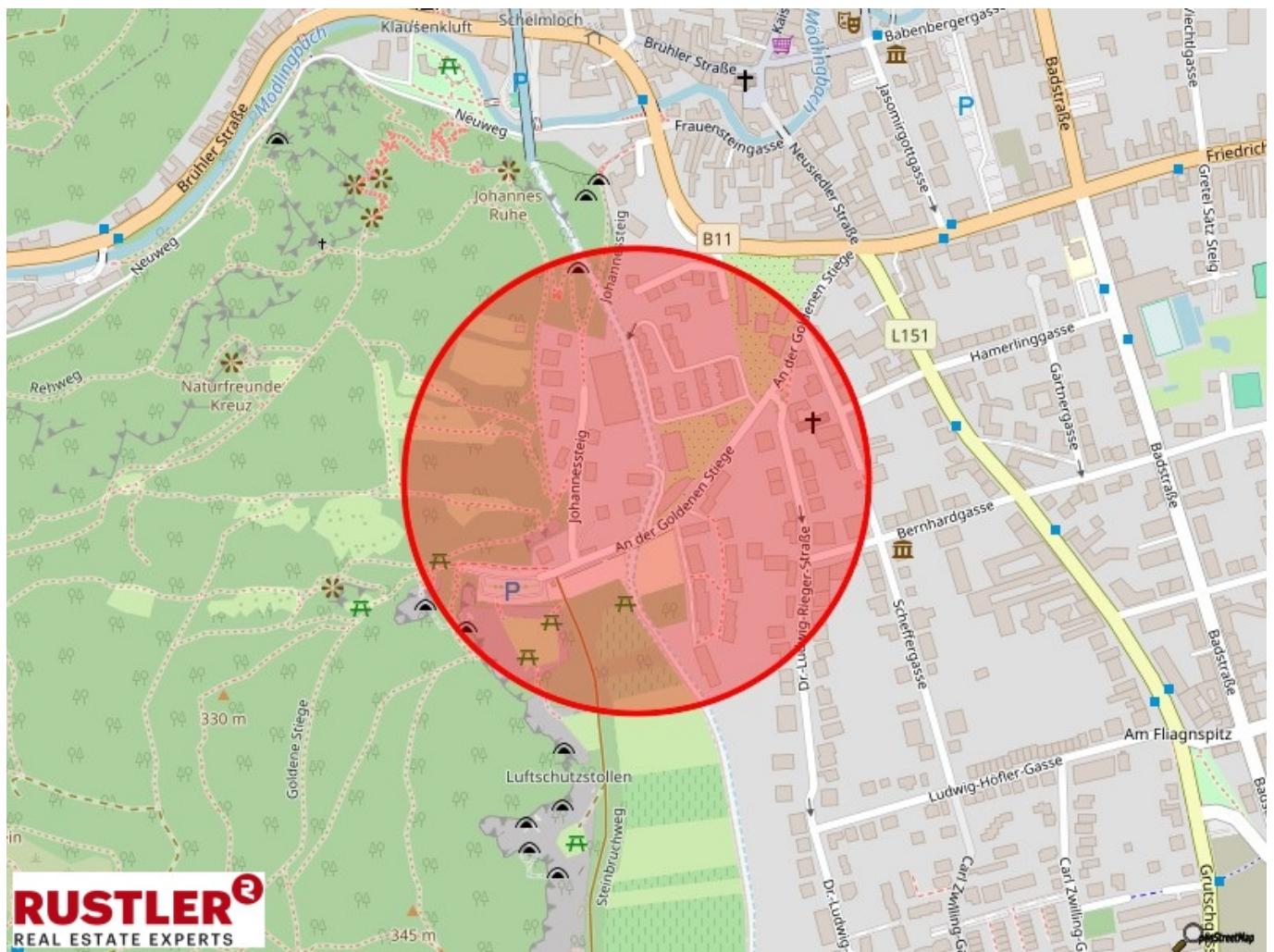
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>2</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



## Objektbeschreibung

In einer der prestigeträchtigsten Wohnlagen Mödlings, direkt an der Goldenen Stiege, am Fuße des Anninger und umgeben von herrlichem Grün, eröffnet sich eine traumhafte Gartenwohnung, die durch Einzigartigkeit und Qualität besticht. Die Immobilie vereint höchste Wohnkultur mit optimaler Infrastruktur – ein seltenes Juwel in bester Lage. Die Wohnung wurde im Jahr 2011 umfassend generalsaniert, einschließlich der Erneuerung sämtlicher Elektroleitungen, und befindet sich seither in einem äußerst gepflegten Zustand. Bereits die Zufahrt vermittelt Exklusivität: Ein stets geschlossenes Einfahrtstor sorgt für Privatsphäre und Sicherheit. Dahinter öffnet sich der Zugang zu einem stilvollen Wohnhaus mit nur wenigen Einheiten, in dem sich diese besondere 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 203 m<sup>2</sup> Garten befindet. Das Herzstück dieser Immobilie bildet der großzügige, offene Wohnbereich mit angrenzendem Essbereich und einer eleganten, modernen Küche der Marke EWE Intuo. Großzügige Fensterfronten eröffnen einen traumhaften Blick in den liebevoll gestalteten Garten und lassen Innen- und Außenraum fließend miteinander verschmelzen. Hier lebt man mit der Natur – in vollkommener Ruhe. Die durchdachte Raumgestaltung bietet die Möglichkeit, den Wohnbereich zu einem vierten Zimmer zu erweitern – ideal für Homeoffice, Atelier oder Gästezimmer. Raumaufteilung und Ausstattung (Auszug): Vorräum Wohnzimmer mit Gartenblick und Schwedenofen Offene Küche mit angrenzendem Essbereich Schlafzimmer mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse und integrierten Schrankräumen; Anschlüsse für ein zweites Bad vorhanden Kinderzimmer Badezimmer mit freistehender Badewanne, separater bodenbündiger Dusche, Handwaschbecken und Tageslichtfenster Separates WC Zentral funkgesteuerte Außenrollläden und Insektenschutz Parkett: Walnuss Elegance (Wohnräume); Diamantnuss mit Villeroy & Boch Bodenfliesen (Terrasse) Dimmbare LED-Beleuchtung in der gesamten Wohnung Großzügige, südseitige Terrasse Traumhafter, einsehbarer Garten, der die Immobilie vollständig umschließt Kellerabteil auf gleicher Ebene Ein Tiefgaragenplatz ist für € 28.000,- zu erwerben und rundet das Gesamtangebot perfekt ab. Alle notwendigen Leerrohre für Elektromobilität sind bereits vorhanden. Eine Voltbox muss lediglich noch angeschlossen werden.