

**Lichtdurchflutete  
4-Zimmer-Eigentumswohnung–Traumlage an der  
Golden Stiege**



Wohnhaus

**Objektnummer: 1644\_3440**

**Eine Immobilie von RE/MAX Plus in St. Pölten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	111,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,93 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 99,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,70
<b>Kaufpreis:</b>	630.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Stephan Hornacek**

RE/MAX Plus in St. Pölten  
Neugebäudeplatz 12  
3100 St. Pölten

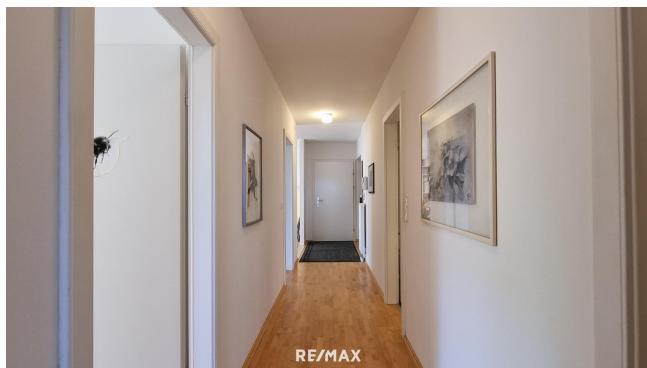


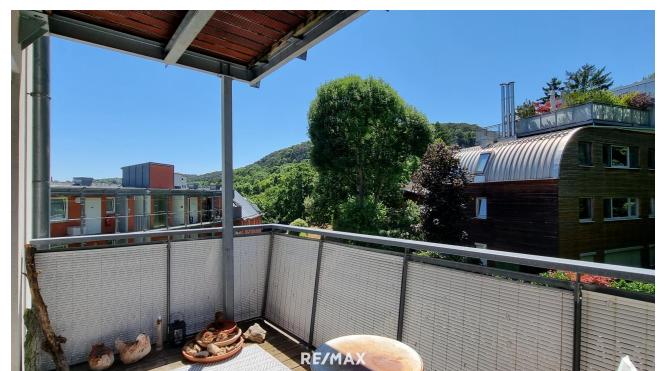


Termin vereinbaren!

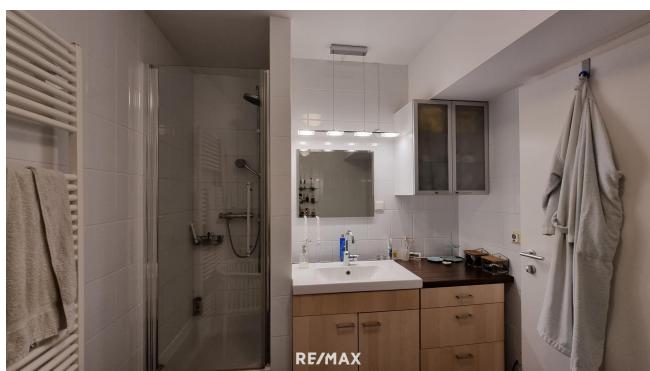
Jetzt **kostenlose Marktwerteinschätzung** auf  
**remax-plus.at**

RE/MAX

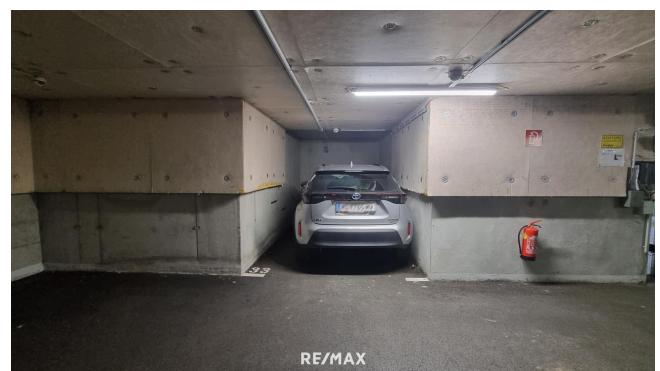












# Objektbeschreibung

**Jetzt entdecken: 360°-Rundgang durchs Objekt!**

[360°-Rundgang starten](#)

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einer begehrten Lage von Mödling – direkt an der Goldenen Stiege. Die Wohnung liegt in einer charmanten und gepflegten Wohnanlage und vereint Ruhe, Komfort und naturnahe Lebensqualität mit urbaner Infrastruktur.

Bereits beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein freundlicher Vorraum, der in ein helles Büro führt. Dieser Raum bietet durch seine Lichtdurchflutung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Arbeitszimmer oder Rückzugsort. Vom Büro aus gelangen Sie direkt in das liebevoll eingerichtete Schlafzimmer, das mit seiner angenehmen Atmosphäre überzeugt.

Der zentrale Gang erschließt die weiteren Räumlichkeiten und führt in die großzügige Wohnküche. Die modern ausgestattete Küche lässt keine Wünsche offen und ist ideal für gesellige Kochabende. Der angrenzende Essbereich wurde gemütlich eingerichtet und geht harmonisch in den offenen Wohnbereich über. Von hier aus gelangen Sie zu den beiden Balkonen, die zu entspannten Stunden im Freien einladen und eine angenehme Abendsonne bieten.

Ein zusätzlicher Arbeitsraum erhöht den Komfort der Wohnung und schafft Platz für individuelle Bedürfnisse. Zwei praktische Abstellräume sorgen für reichlich Stauraum. Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne und ein WC – perfekt zum Entspannen nach einem langen Tag. Ein separates, zweites WC ergänzt das Raumangebot ideal.

Die Wohnung ist teilweise möbliert und wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt. Sie ist ab September 2025 beziehbar.

Zusätzliche Pluspunkte bietet der gepflegte Kellerbereich: Hier steht Ihnen ein großer Kellerabteil zur Verfügung sowie ein großer Hobbyraum zur allgemeinen Nutzung. Für entspannende Stunden sorgt die hauseigene Sauna mit Ruhebereich. Ein Garagenparkplatz ist im Kaufpreis inkludiert. Darüber hinaus lädt ein Gemeinschaftsgarten zum Verweilen im Grünen ein.

Lagebeschreibung – Wohnen in Mödling an der Goldenen Stiege

Die Lage dieser Immobilie zählt zu den begehrten Wohngegenden in Mödling. Direkt am Fuße des Wienerwaldes gelegen, bietet die Goldene Stiege eine ideale Kombination aus Natur und Stadtnähe. Zahlreiche Wander- und Radwege beginnen direkt vor der Haustüre. Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur der Stadt: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen,

Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die Nähe zu Wien macht diesen Standort besonders attraktiv für Pendler, die die Ruhe des Umlandes mit der Nähe zur Großstadt verbinden möchten.

Diese Wohnung bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl – großzügig, hell, ruhig gelegen und mit zahlreichen Extras wie zwei Balkonen, einem Hobbyraum, Sauna und Garagenplatz. Die Kombination aus Top-Lage, hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Grundriss macht diese Immobilie zu einem echten Wohnjuwel in Mödling. Ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles, die Komfort und Lebensqualität suchen. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwä 99.6 k

rmebedWh/(m<sup>2</sup>

arf: a)

Klasse C

Heizwä

rmebed

arf:

Faktor 1.7

Gesam

tenergi

eeffizie

nz:

Klasse C

Faktor

Gesam

tenergi

eeffizie

nz:

Bitte beachten Sie dass dieses Objekt auf Fremdplattformen nur temporär angezeigt wird.  
Sie finden ALLE aktuellen Objekte IMMER auf "[www.remax.at](http://www.remax.at)", und neue Objekte sehen Sie FRÜHER!