

## **Exklusive Terrassenwohnung in Bestlage von Mödling!**



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

20260120\_100947

**Objektnummer: 141/84840**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Wohnfläche:</b>	57,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	365.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Rösch**

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100689  
H +43 676 834 34 689

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



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





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

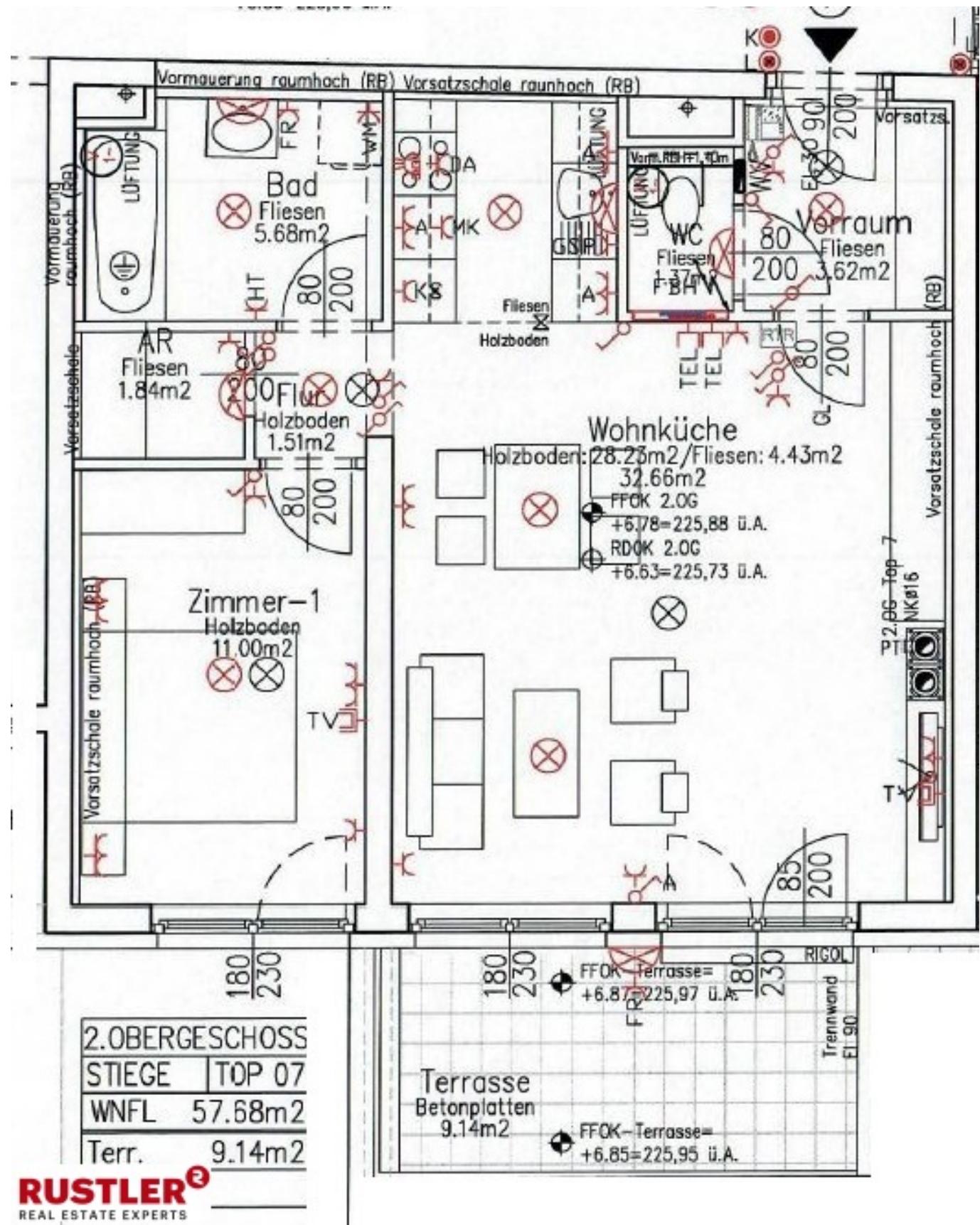




**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



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



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

## Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Lagen Mödlings, präsentiert sich diese stilvolle, helle 2-Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses. Trotz der zentralen Adresse ist die Wohnung vollständig zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und bietet damit ein außergewöhnlich entspanntes Wohnambiente mitten im Stadtzentrum. Die ca. 57,7 m<sup>2</sup> große Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein elegantes Wohngefühl. Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit integriertem Schwedenofen, der an kühlen Tagen für behagliche Wärme und eine exklusive Wohlfühlatmosphäre sorgt. Ein separates Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer, ein getrenntes WC sowie ein Abstellraum runden das Raumangebot perfekt ab. Die sonnige Terrasse mit ca. 9,1 m<sup>2</sup> erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen idealen Rückzugsort im Grünen – ein echtes Highlight in dieser Lage. Einen Tiefgaragenstellplatz können Sie ebenfalls zur Wohnung erwerben. Kosten: € 25.000,- **Ausstattung & Highlights** Exklusive Innenhoflage Schwedenofen im Wohnbereich Großzügige, moderne, neuwertige Wohnküche Terrasse Hochwertiger, durchdachter Grundriss Gepflegtes Wohnhaus in zentraler Lage Kellerabteil Tiefgaragenplatz optional **Lage & Infrastruktur** Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Die S-Bahn, Busverbindungen sowie der Bahnhof Mödling sorgen für eine ausgezeichnete Anbindung nach Wien und in die umliegenden Regionen. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie der Wienerwald, Rad- und Spazierwege befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.