

## Ruhiges Wohnen im Stadtkern mit Grünblick



Image00011

**Objektnummer: 141/83409**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2024/2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	798.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Fischer-Ledholder**

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 816

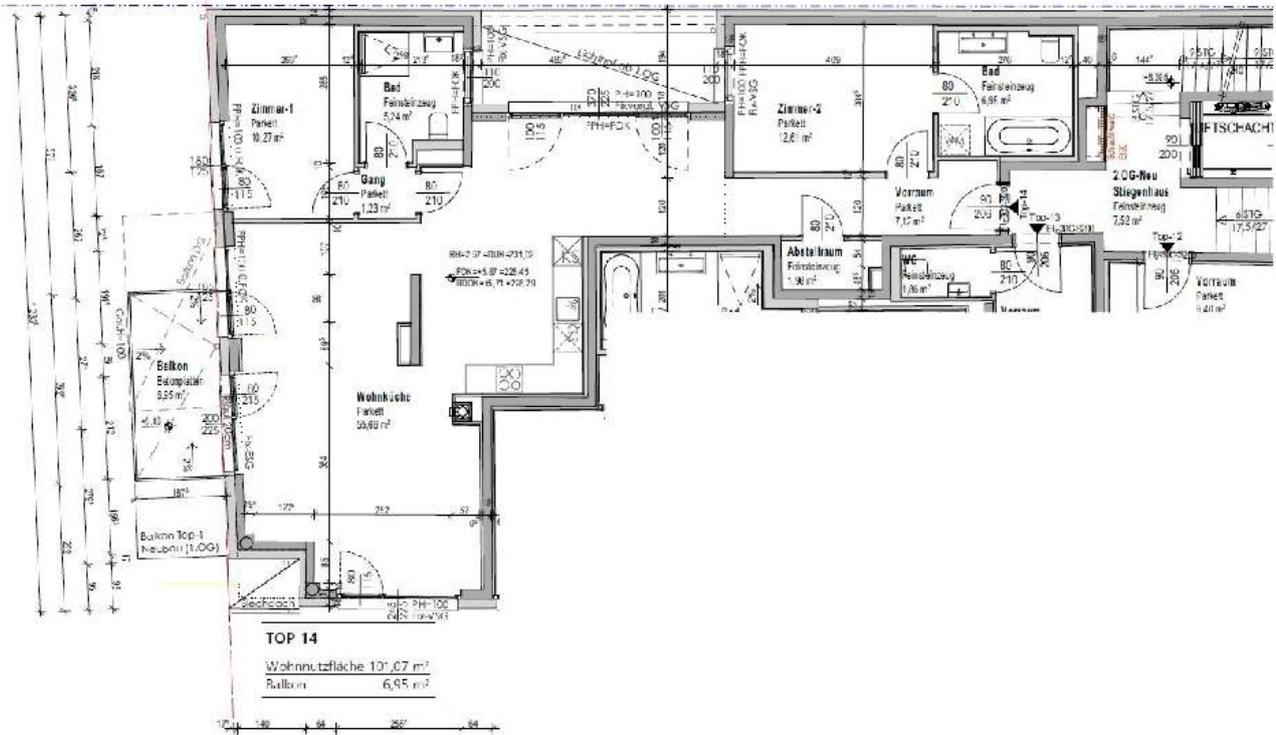
H +43 676 834 34 816

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

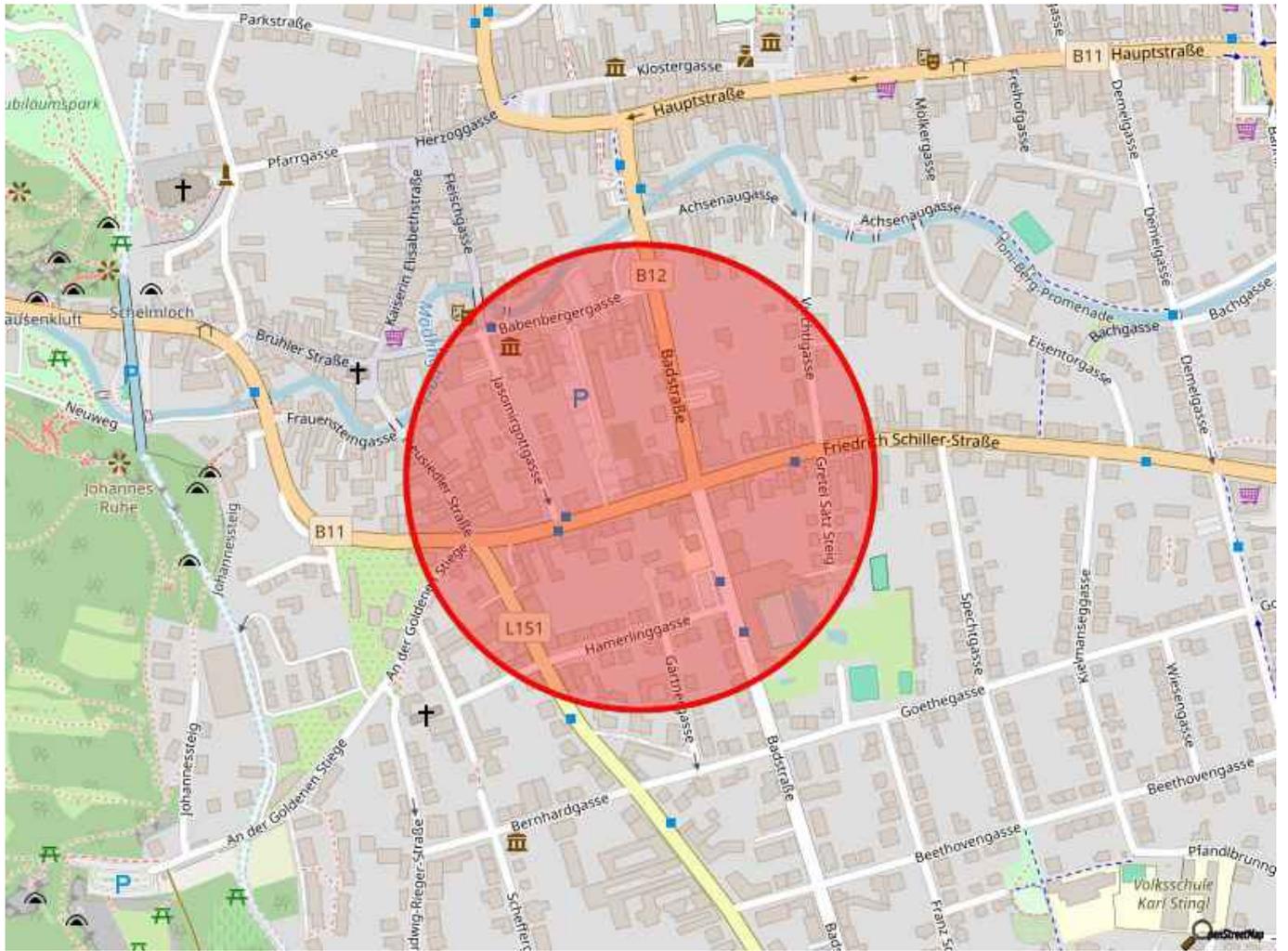








TOP 14 M1:50



## Objektbeschreibung

Diese sehr großzügig angelegte 3-Zimmer-Neubauwohnung befindet sich in ruhiger Zentrumslage, in einer kleinen, feinen Anlage mit nur 16 Wohnungen, im 2. Obergeschoss, von der Friedrich Schiller-Straße abgewendet.

Über das zentrale Stiegenhaus oder mit dem Lift gelangen Sie barrierefrei in diese moderne nord-ost-westseitig ausgerichtete Wohnung, die bereits vom großzügigen Vorraum einen tollen Blick in Richtung offene Wohnküche bietet.

Vom Vorraum begehbar erreichen Sie zwei Schlafzimmer, eines davon mit eigenem Masterbad, einen praktischen Abstellraum sowie eine offen gestaltete, sehr großzügige und lichtdurchflutete Wohnküche, die direkt auf den nord-westseitigen Balkon führt. Vom Balkon aus können Sie einen herrlichen Blick ins Grüne, Richtung Goldene Stiege genießen.

Eine neutrale Küche mit weißen Fronten, voll ausgestattet mit Kühl- und Gefrierkombination, Backrohr, Ceranfeld und Dunstabzug, ist bereits vorhanden.

Die Bäder sind entweder mit einer Badewanne oder einer bodenebenen Dusche, einem Waschtisch oder einem Doppelwaschtisch sowie integrierten WC's ausgestattet. Ein Handtuchheizkörper komplettiert die Bäder.

Einem raschen Bezug dieser schönen Wohnung steht somit nichts im Wege.

Die Wohnung wird mittels Fernwärme ausschließlich über Fußbodenheizung beheizt und im Sommer mittels Splitgerät gekühlt. Die sehr großzügigen Fensterflächen sowie die Terrassentüre, sind mit elektrisch bedienbaren Raffstores ausgestattet.

Das ca. 4 m<sup>2</sup> große Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung dazu. Ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie der Müllraum befinden sich auf Untergeschossebene. Optional kann ein Garagenplatz dazu gemietet werden.

Die Wohnung befindet sich in einem kürzlich fertiggestellten Neubau. Im Süden befindet sich der Zugangsbereich und die Zufahrtsstraße, über die die Tiefgarage angefahren werden kann.

Die zentrale Lage gewährleistet eine optimale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie zu sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten in der und rund um die Fußgängerzone. Der Bahnhof Mödling sowie diverse Busstationen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die umliegende Nahversorgung sowie Kindergarten, Volks- und diverse weitere Schulen, Ärztezentren und die Fußgängerzone, sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.



## **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.