

Exquisite Gartenresidenz an der Goldenen Stiege in Mödling



Image00009

Objektnummer: 141/83891
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

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

3%

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689



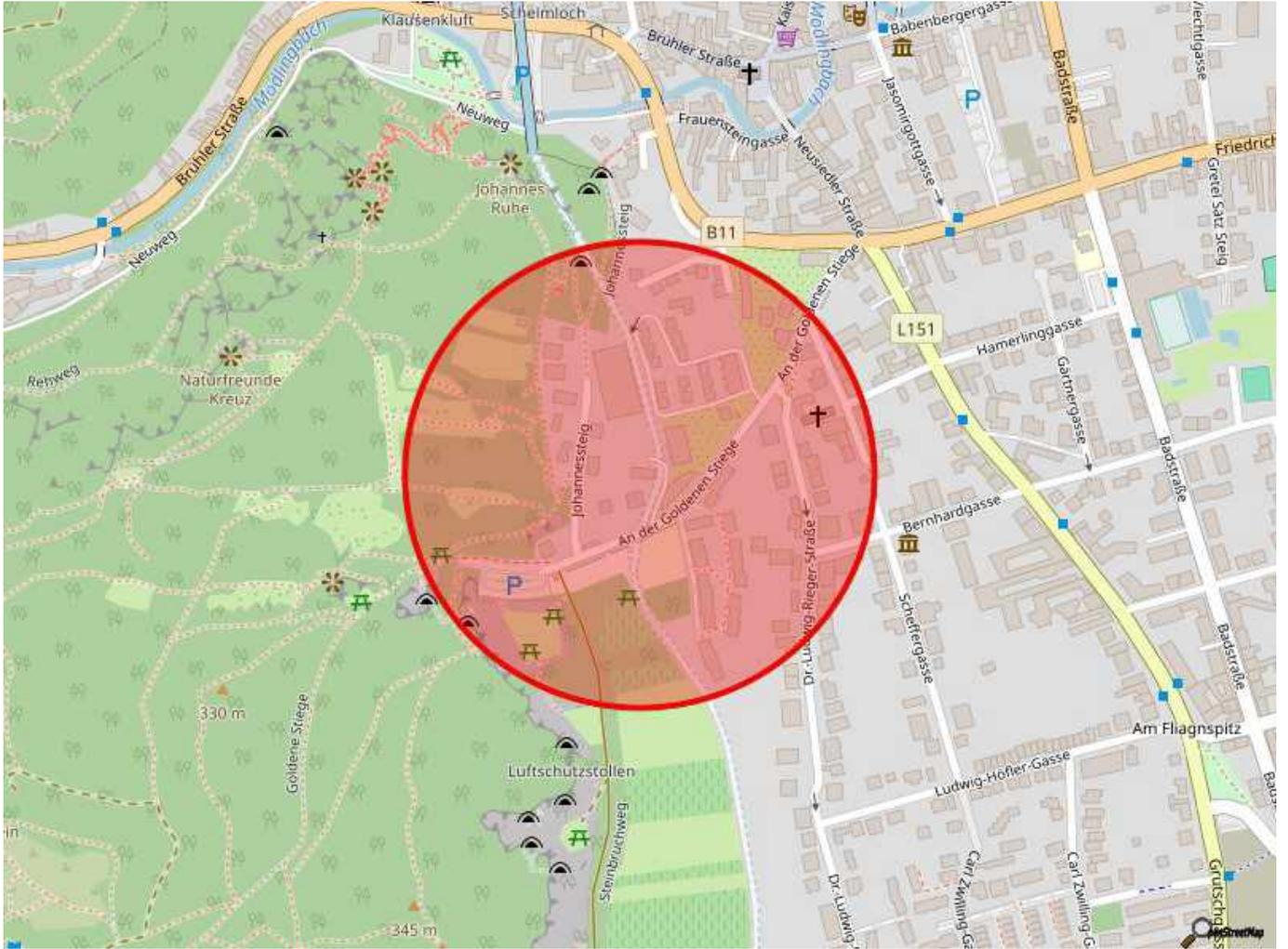
Mitglied des
immobilienring.at











Objektbeschreibung

In einer der prestigeträchtigen Wohnlagen Mödlings, direkt an der Goldenen Stiege, am Fuße des Anninger und umgeben von herrlichem Grün, eröffnet sich Ihnen eine traumhafte Gartenwohnung, die ihrer Einzigartigkeit und Qualität ihresgleichen sucht. Die Immobilie vereint höchste Wohnkultur mit optimaler Infrastruktur – ein seltenes Juwel in bester Lage. Im Jahr 2011 wurde die Wohnung umfassend generalsaniert, inklusive 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. 203m² Garten befindet.

Das Herzstück dieser besonderen Immobilie bildet der großzügige und offene Wohnbereich mit angrenzendem Essplatz 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 auf fließende Weise miteinander verschmelzen. Hier lebt man mit der Natur – in vollkommener Ruhe. Durch die durchdachte Raumgestaltung besteht die Möglichkeit, den Wohnbereich um ein weiteres (viertes) Zimmer zu erweitern – ideal für ein Homeoffice, Atelier oder Gästezimmer.

Die Raumaufteilung im Überblick und Ausstattung:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Gartenblick und Schwedenofen
- Offene Küche mit angrenzendem Essbereich
- Schlafzimmer mit direktem Ausgang auf die großzügige Terrasse und Schrankraum indem auch Anschlüsse für ein zweites Bad vorhanden sind
- 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 uneinsehbarer Garten, der die Immobilie vollständig umschließt
- Kellerabteil auf der gleichen Ebene

Ein Tiefgaragenplatz ist zu einem Kaufpreis von € 28.000,- zu erwerben und rundet das Gesamtangebot dieser Immobilie perfekt ab. Alle notwendigen Leerrohre für die Elektromobilität sind bereits vorhanden. Eine Voltbox muss lediglich noch angeschlossen

werden.



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.