

## WOHNEN mit Herz & Komfort



IMG\_7444

**Objektnummer: 141/82443**  
**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
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	48,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Gesamtmiete</b>	1.048,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	813,92 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,71 €
<b>USt.:</b>	95,36 €

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Merkader**

Rustler Immobilienreuehand

T +432236908100669

H +43 676 834 34 669

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







Living Plus im grünen Mödling  
Wohlfühloase für Seniorinnen und Senioren



**ARE** AUSTRIAN  
REAL  
ESTATE

Technikstraße 12 GmbH  
Trabrennstraße 20  
11000 Wien

Technikstraße 12/Trabrennstraße 1  
2040 Mödling

VERGABEPLAN	
EBENE 27	Top 27
Fläche	49,01 m <sup>2</sup>
Loggia	4,30 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>49,61 m<sup>2</sup></b>
Keller ab ca 27	2,35 m <sup>2</sup>



Der vorliegende Plan zeigt den Planzustand vom 27.09.2024.

Der Besichtigungstermin ist verbindlich beschränkt, es ist ein. Die vorverkauften Parteien dürfen nur der Funktion und stellen nicht die Tragfähigkeit der abgetragenen Oberdecken dar. Änderungen infolge Baufortschritt liegen auf dem Besteller. Dieser ist verpflichtet, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und nicht planfest. Die Wohnfläche und Raumgrößen sind ohne Angaben und können sich aufgrund der Details und Ausführenden geringfügig ändern. Die Darstellung ist eine Orientierungshilfe und ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist eine Orientierungshilfe und ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist eine Orientierungshilfe und ist nicht verbindlich.

Rechtsanwaltskanzlei: R&P/Rechtsanwälte  
R&P/Rechtsanwälte  
Rechtsanwaltskanzlei: R&P/Rechtsanwälte  
R&P/Rechtsanwälte

- Im-Anspruchnahme
  - Einbaufür/verleihen
  - Klingelton
  - Taster
  - Leuchtendes Türschloss
  - Wandheizung
- Deckenleuchte
  - Wärmepumpe
  - Jalousievorhang
  - Mikrowelle
  - Anzeiger
  - Fernbed. Anzeiger
  - Vertikalvorhang
- Taster
  - Schwenk-/Stoß/Schließvorrichtung
  - Schwenkvorrichtung
  - Schwenkvorrichtung
  - Schwenkvorrichtung
  - Schwenkvorrichtung
  - Vertikalvorhang
- Hand-Anzeiger
  - TV-Anzeiger
  - TV-Anzeiger (50")
  - Bildschirm
  - Pedal-Licht
  - Lautsprecher
  - Lautsprecher (Kommunikation)
- Vertikalvorhang
  - Vertikalvorhang
  - Vertikalvorhang
  - Vertikalvorhang
  - Vertikalvorhang
  - Vertikalvorhang
  - Vertikalvorhang

**Legende**

- Aufbaufarbe
- Farbton
- Loggia/Terrasse

H = 0  
0 0,5 1 2

## Objektbeschreibung

Sie sind aktiver Ruheständler und möchten Ihr Leben selbstbestimmt genießen, ohne auf Komfort und einen Hauch von Luxus zu verzichten? Dann heißen wir Sie willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit dem besonderen Plus an Lebensqualität.

Diese moderne Wohnanlage verbindet komfortables Wohnen mit einem einzigartigen Servicekonzept: Seniorinnen-Concierge – persönlich, herzlich, unterstützend.

Ihre Wohnung ab 42m<sup>2</sup>

Die hochwertigen 2–3 Zimmer-Wohnungen bieten Ihnen:

- Großzügige, helle Grundrisse
- Loggia bei jeder Wohnung
- Moderne Küche
- barrierefreie Ausstattung
- Auf Wunsch Garagenplatz
- Lift im Haus
- Ruhige, angenehme Wohnatmosphäre

Hier genießen Sie Ihre Privatsphäre und sind dennoch nie allein.

Wohnen mit Herz & Komfort

- Selbstständiges Wohnen mit Service
- Gemeinschaft & soziale Kontakte
- Sicherheit & Unterstützung
- Komfortable Ausstattung
- Lebensqualität in jedem Alter

Gemeinsam statt einsam

Benötigen Sie Unterstützung im Alltag? Suchen Sie ein Umfeld, das Sicherheit, Nähe und Gemeinschaft bietet?

Der Seniorinnen-Concierge ist Ihr zentraler Ansprechpartner im Haus und unterstützt Sie bei:

- Organisation von Alltagsangelegenheiten
- Koordination von Dienstleistungen
- Unterstützung bei Terminen
- Persönlichen Anliegen

Nähere Infos zum Servicepaket finden Sie unter [www.silber-zeit.at](http://www.silber-zeit.at).

Mit einem offenen Ohr und einem Lächeln sorgen sie für ein sicheres und geborgenes Wohngefühl.

### Freizeit & Gemeinschaft

Hier wird Gemeinschaft gelebt. Freuen Sie sich auf:

- Tägliche gemeinsame Aktivitäten
- Kreativ- und Bewegungsangebote
- Spiele- und Gesprächsrunden
- Gemeinsame Ausflüge
- Veranstaltungen und Feste

Sie entscheiden, woran Sie teilnehmen möchten. Alles kann, nichts muss.

Wir sind für Sie da.

Genießen Sie ihren eigenen Rückzugsort und erleben Sie gleichzeitig ein lebendiges, unterstützendes Miteinander.





## **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.