

## WOHNEN mit Herz & Komfort



IMG\_7443

**Objektnummer: 141/82460**  
**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>	48,26 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>	969,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	741,69 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,22 €
<b>USt.:</b>	88,09 €

## 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



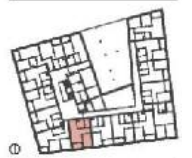
**ARE** AUSTRIAN  
REAL  
ESTATE

Technikstraße 12 GmbH  
Inbrennstraße 2b  
1020 Wien

Technikstraße 12/Grüthgasse 11  
2340 Hüttling

**VERGABEPLAN**

EBENE 1	Top 10
Rküche	43,06 m <sup>2</sup>
Loggia	4,27 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>48,26 m<sup>2</sup></b>
Kellerkell 1.0	0,30 m <sup>2</sup>



Der vorliegende Plan zeigt den Bauzustand wie 27.01.2014.

Die Baufläche beträgt, wenn nicht anders beschriftet, ca. 1,8 m. Die veranschaulichte Formel, die von der Nummer und einem nachfolgenden Pfeil gefolgt ist, zeigt die tatsächliche Fläche des entsprechenden Bereichs an. Die Abmessungen sind in der Regel in Metern angegeben. Die Abmessungen sind in der Regel in Metern angegeben. Die Abmessungen sind in der Regel in Metern angegeben.

- Inkongruenz

Einbauschrank

Kleingitter

Trennwand

Leeres Treppenhilfen

Wandbohle
- Deckenbohle

Wandbohle

Jalousiebohle

Jalousiebohle

Auszieher

Einbauschrank

Wandbohle
- Taster

Schließe 3-Punkt-Schließvorrichtung

Schließvorrichtung 1-fach

Schließvorrichtung 2-fach mit Klingel

Schließvorrichtung 2-fach

Elektrischer Anschluss

Steckdose
- Hand-Anschlüsse

TV-Anschlüsse

TV-Anschlüsse (SKT)

Detektor-Dach

Medien-Leitlinie

Beschreibende (Beschreibend)
- Verkehrszeichen G 17

FSB Wert - Fußbodenverankerung

SOK - Sonnenschutzvorrichtung (Sonnenschutz)

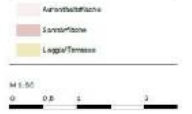
SOK - Sonnenschutzvorrichtung

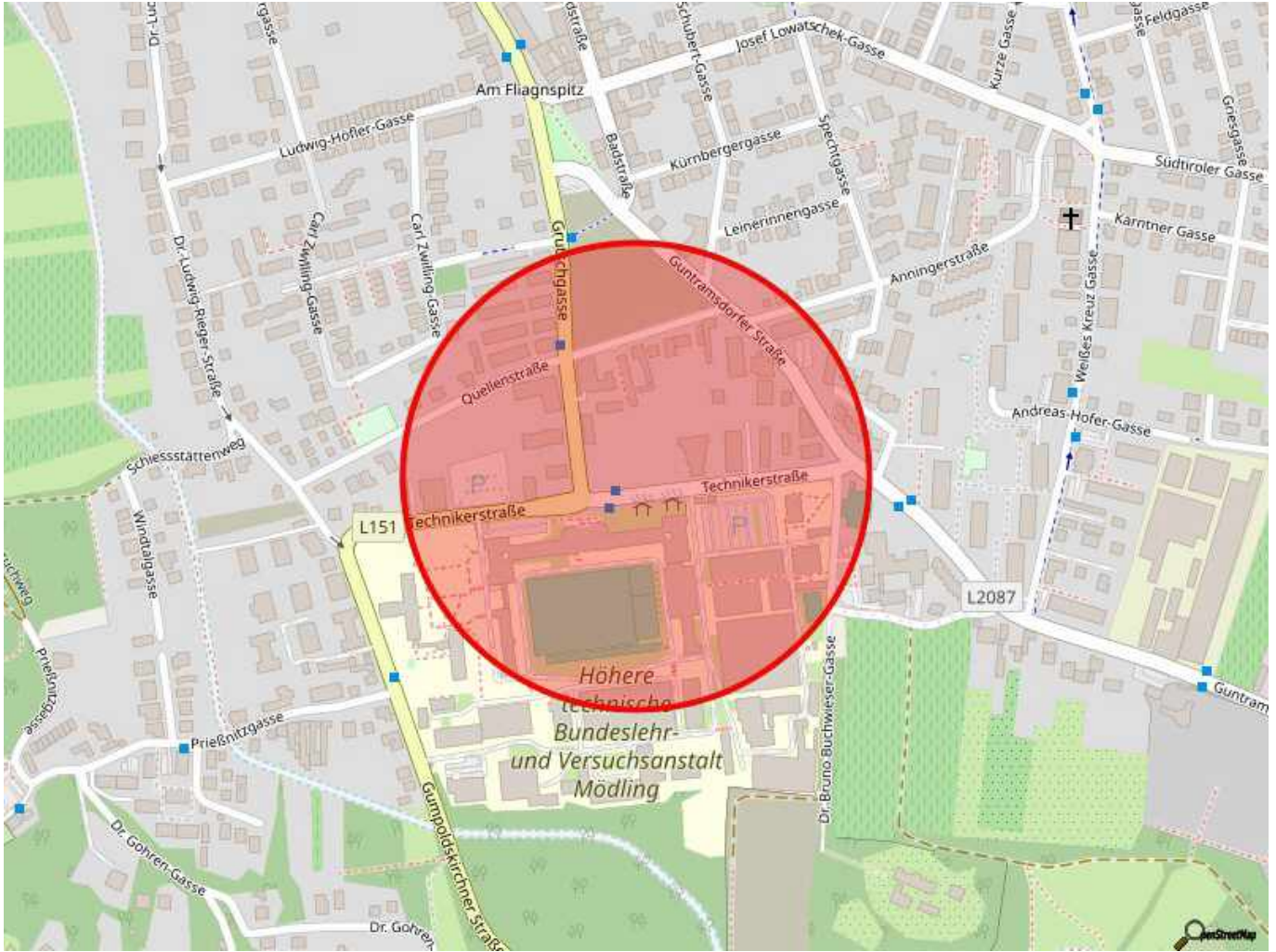
AD - Anlagengänge Decke

GE - Gasleitung

KH - Wasserleitung

Gültigkeitsbereich durch ÖGWI (Gesamtwohnen)  
ÖGWI (Gesamtwohnen GmbH)  
Wien, Technikstraße 12/Grüthgasse 11  
0665 / 252 211  
www.arena-realestate.at





## 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.