

Einzigartige Mietwohnung im Zentrum Mödling



IMG_6754

Objektnummer: 141/84124
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Viechtlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,81 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	930,60 €
Kaltmiete (netto)	745,00 €
Betriebskosten:	101,00 €
USt.:	84,60 €

Ihr Ansprechpartner



Jutta Fischer-Ledholder

Rustler Immobilientreuhand

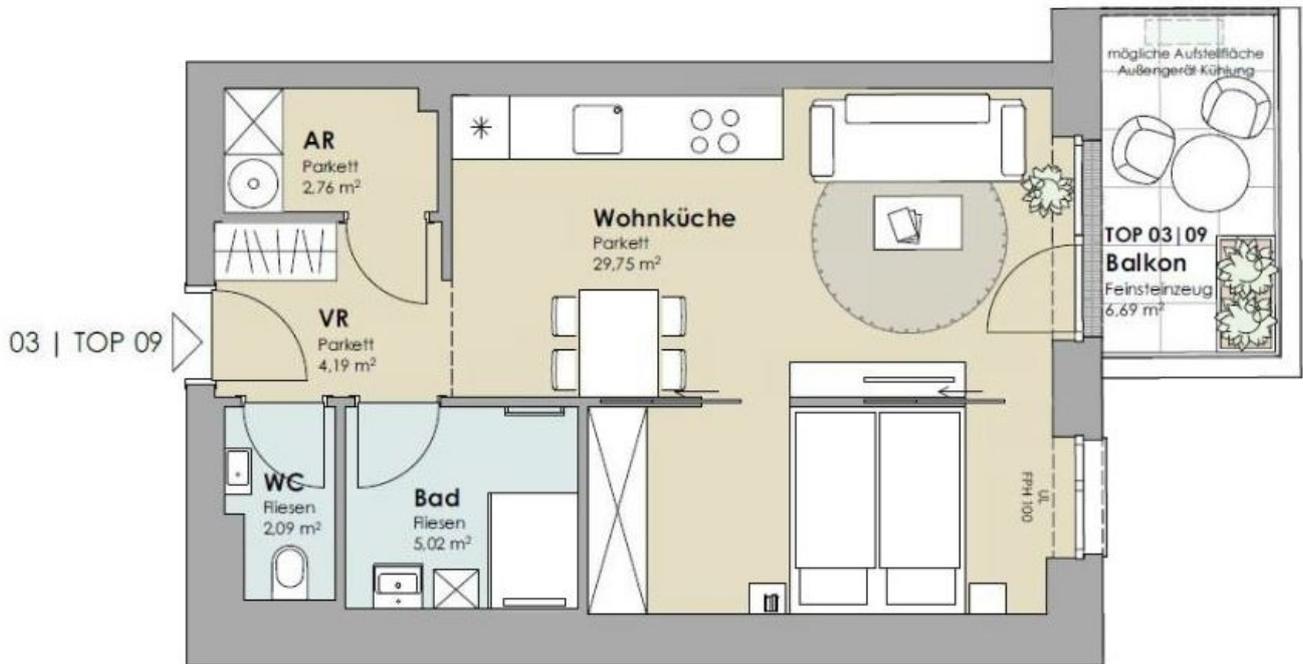
T +432236908100 816

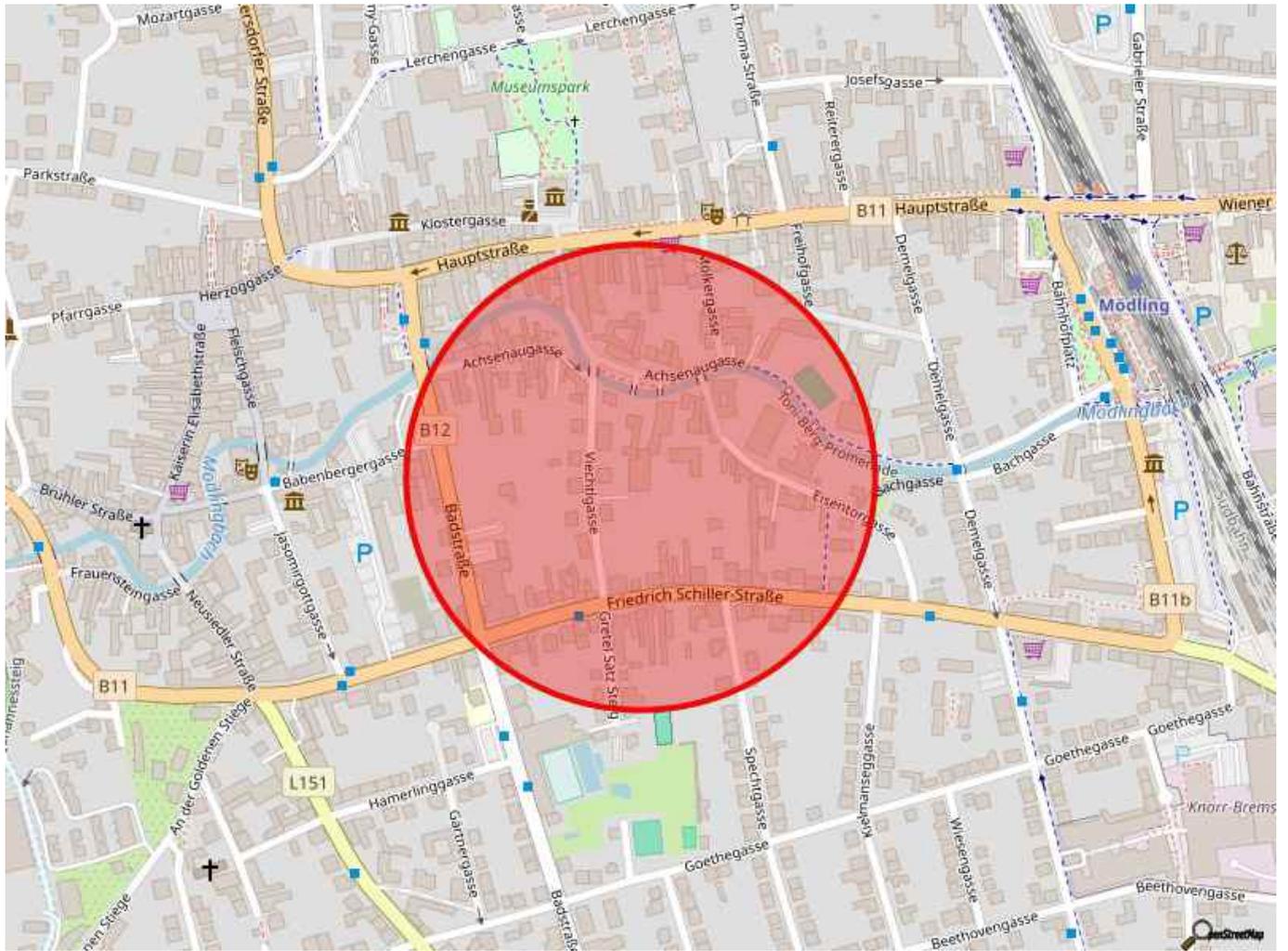
H +43 676 834 34 816

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









Objektbeschreibung

Im bezaubernden Mödling, direkt an der Grenze zu Wien und eingebettet in die grüne Idylle des Wienerwalds, wurden 34 moderne Wohnungen, aufgeteilt auf drei Baukörper, mit Bedacht auf Qualität und Nachhaltigkeit gebaut. Das Projekt LaVie 7 vereint urbanes Wohnen mit naturnaher Ruhe und bietet damit den idealen Lebensraum für alle, die Qualität, Nachhaltigkeit und ein angenehmes Wohnambiente schätzen.

Diese kleine aber sehr feine Wohnung überzeugt durch den durchdachten Grundriss und sehr helle Räumlichkeiten sowie einen gut nutzbaren Balkon mit Ausblick. Der Schlafbereich wird geschickt mit zwei innenliegenden Schiebetüren vom Wohn-Essbereich getrennt. Hervorzuheben ist auch das getrennte WC vom Badezimmer mit großer Dusche sowie ein separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Eine schöne und zeitlose Küche mit Bosch-Geräten, vervollständigt diese entzückende Mietwohnung.

Nachhaltigkeit spielt eine zentrale Rolle: Wärmepumpe, Photovoltaikanlage sowie Fassadenbegrünung und Gründächer, sorgen für umweltfreundliche Energiegewinnung und ein gesundes Wohnklima.

Ausstattung:

- massive Wohnungseingangstüre mit erhöhtem Einbruchsschutz
- exklusiver Parkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- großformatige Fliesen (ca. 60 x 60 cm) in den Sanitärbereichen
- bodenbündige Dusche (Walk-in-Dusche)
- edle Markenarmaturen
- Handtuchheizkörper im Badezimmer
- qualitativ hochwertige Fenster und Fenstertüren mit hohem Wärmeschutz (3-fach Isolierverglasung)
- elektrisch bzw. ferngesteuert bedienbare Außenbeschattung
- Kabel-TV- & Internet-Anschluss
- Balkon mit Kaltwasser-Anschluss und Außenbeleuchtung
- komfortables Heizen sowie Kühlen mittels Fußbodenheizung und Stützkühlung

Lage:

Diese Immobilie besticht durch ihr exklusives Design und ihre Top-Lage in einem der schönsten Wohnviertel Mödling 's, nahe dem historischen Stadtzentrum. Umgeben von imposanten Villen, Ruhe und Natur, bietet sie unmittelbaren Zugang zu Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergängen, Radtouren und Mountainbiking. Der Bahnhof Mödling ist fußläufig erreichbar, von dort gelangen Sie in nur 5 Minuten nach Wien. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen, Kindergärten und Restaurants befinden sich direkt vor der Haustür.



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.