

Gartenwohnung mit 4 Zimmer in Zentrumslage

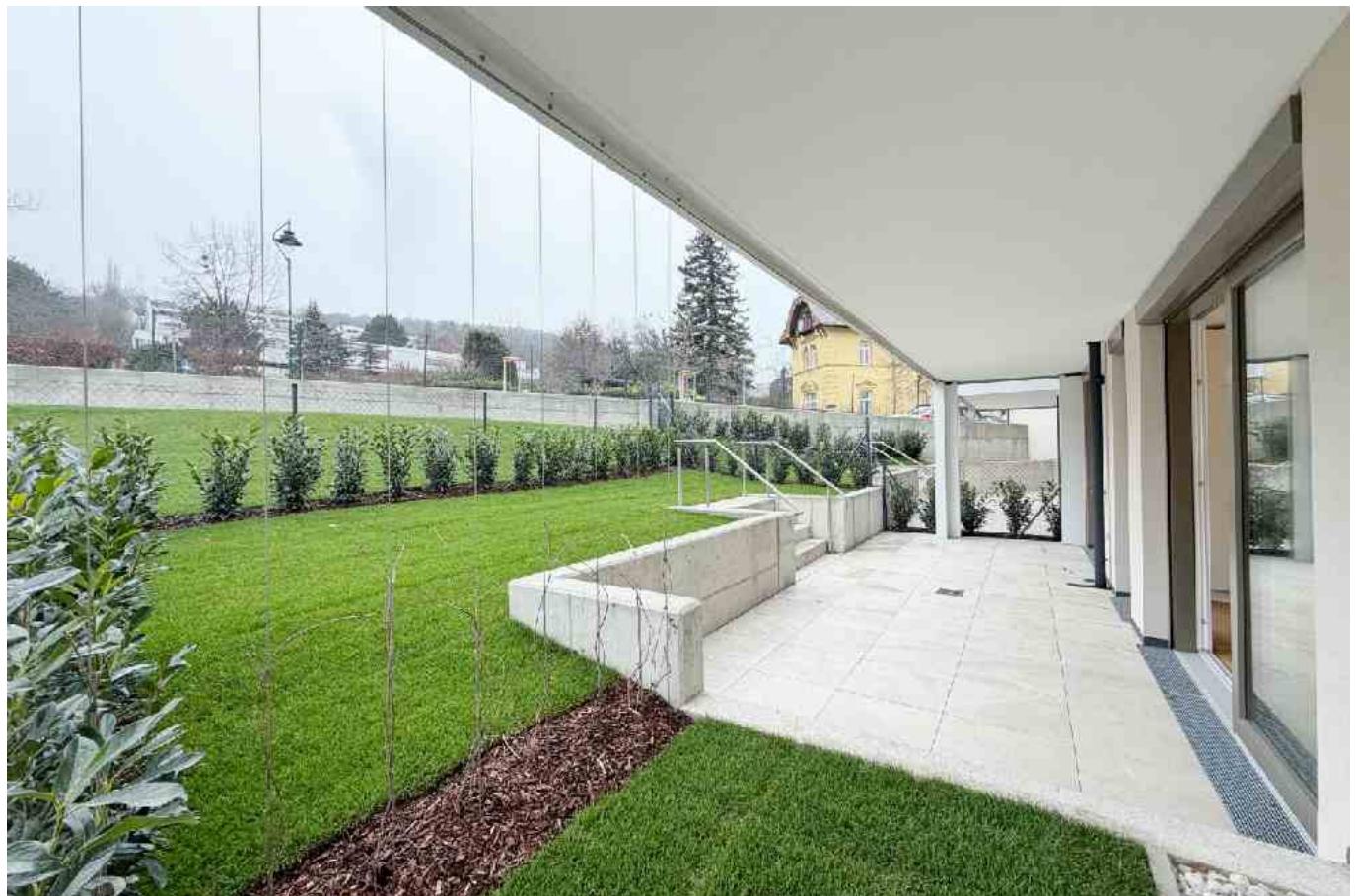


Image00005

Objektnummer: 141/84279
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,55 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	53,19 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Gesamtmiete	2.499,00 €
Kaltmiete (netto)	2.013,83 €
Betriebskosten:	257,99 €
USt.:	227,18 €

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100689

H +43 676 834 34 689

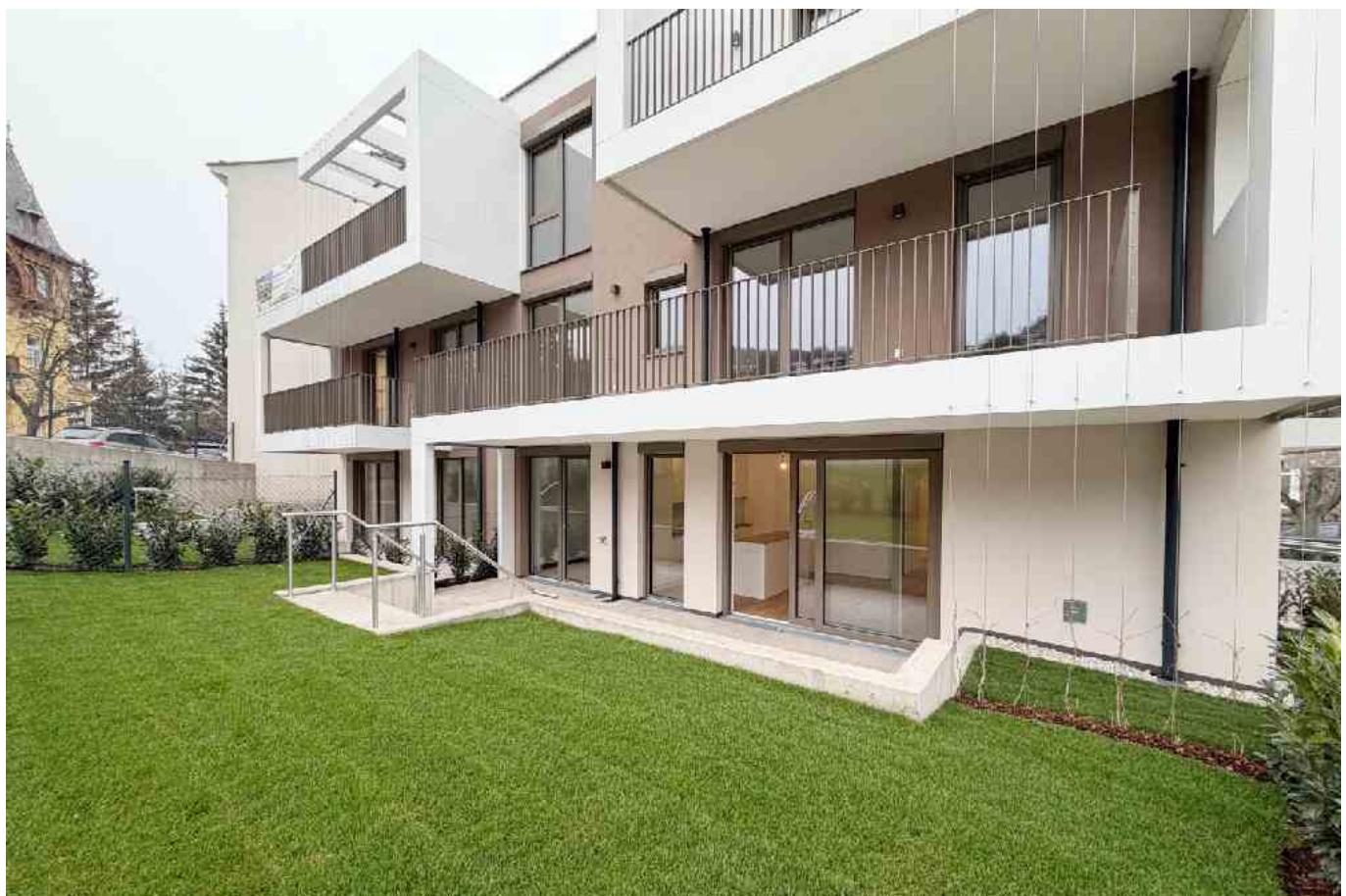
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

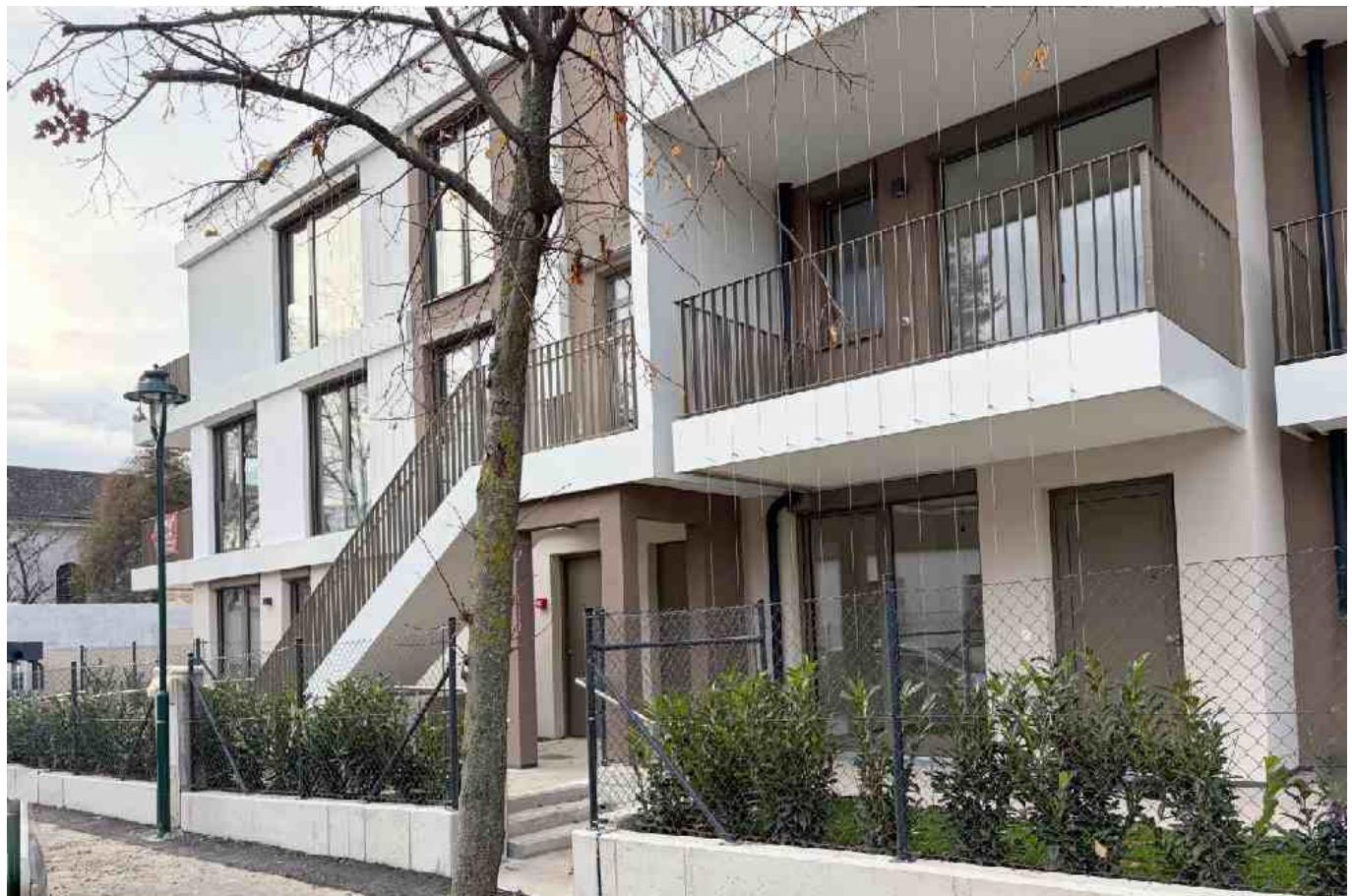


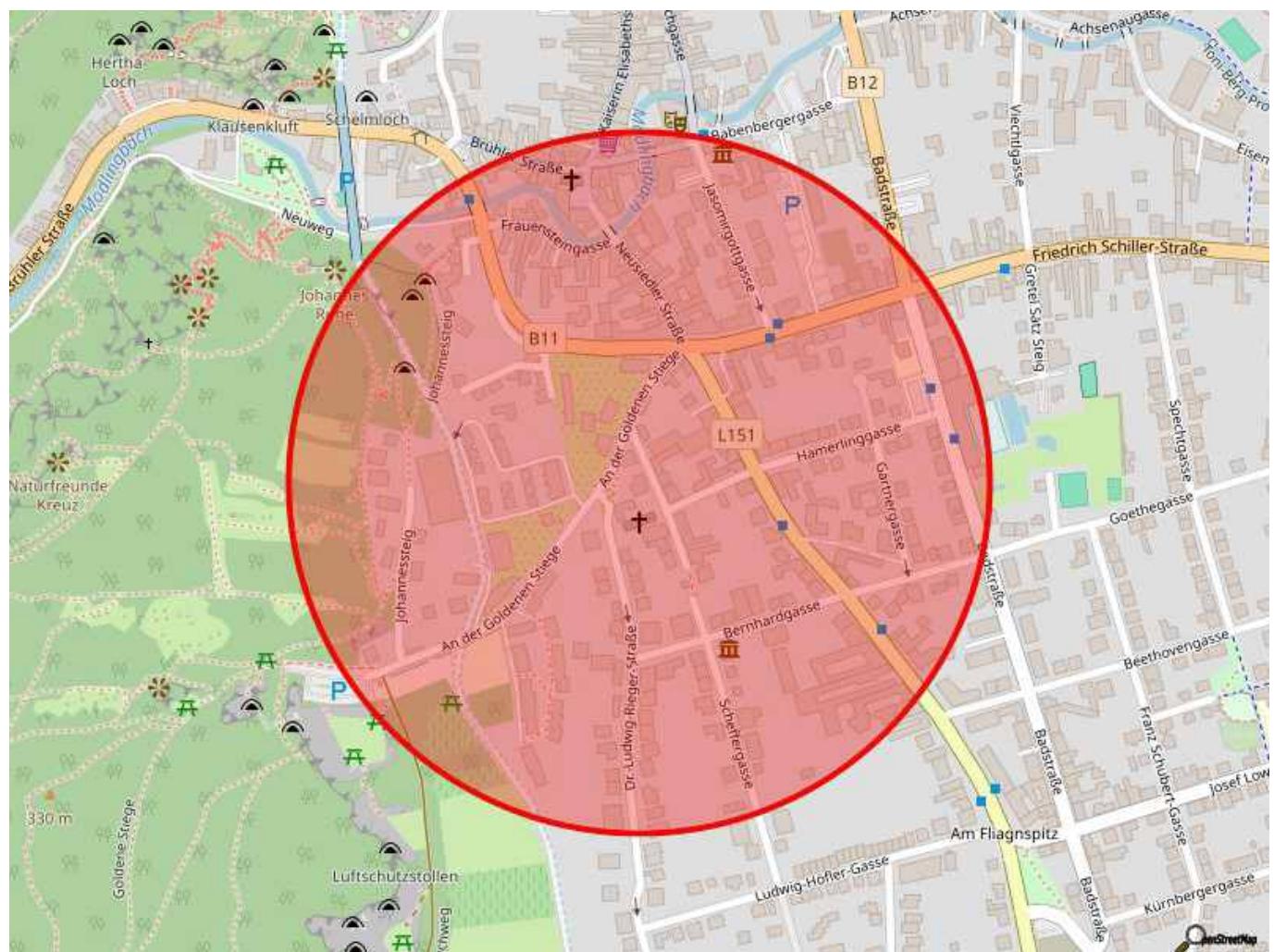
Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Eigengarten
Größe: 10,11 m²

Terrasse
Größe: 10,00 m²

TOP 01 | EG
4-ZIMMER-WHG

Vorraum	12,12 m ²
Wohnküche	33,20 m ²
wC	1,24 m ²
AK	2,01 m ²
Zimmer 1	10,03 m ²
Zimmer 2	10,06 m ²
Bd 1	4,14 m ²
Bd 2	5,27 m ²
Schrankraum	6,65 m ²
Zimmer 3	10,83 m ²
Gesamtofläche	95,55 m²
Terrassen	33,41 m ²
Garten	53,19 m ²
Raumhöhe	2,60 m

SCHEFFERGASSE 4
2340 MÖDLING

FORM + FUNKTION
ARCHITEKTURBÜRO
Raume über und Immobilienmakler GmbH
www.formundfunktion.at

PLANSTAND: 13.05.2025

Maßstab 1:100
NUR BEI AUSDRUCK IN ALM MASSSTÄBLICH

Vorlagebedarf
Möblierungsvorschlag

WALTER REAL ESTATE

SCHEFFERGASSE 4
2340 MÖDLING

TOP 01 | EG
4-ZIMMER-WHG

Vorraum	12,12 m ²
Wohnküche	33,20 m ²
wC	1,24 m ²
AK	2,01 m ²
Zimmer 1	10,03 m ²
Zimmer 2	10,06 m ²
Bd 1	4,14 m ²
Bd 2	5,27 m ²
Schrankraum	6,65 m ²
Zimmer 3	10,83 m ²
Gesamtofläche	95,55 m²
Terrassen	33,41 m ²
Garten	53,19 m ²
Raumhöhe	2,60 m

SCHEFFERGASSE

Umfassende Plakette:
Ausführungen während der Bauausführung, inklusive Zeitabstandslagen, haufschichtend konstruktiv
Maßnahmen vorzuhalten,
Unterhaltung und Pflege zu gewährleisten.
Abhängigkeiten beziehen sich auf FK: Lüften, Nähern und
Festigungsanforderungen des Rohbaumaats. Baustoffliche
Festigungsanforderungen sind zu beachten. Die
Festigungsanforderungen des Rohbaumaats sind zu
 beachten. Die Festigungsanforderungen des Rohbaumaats
erfordertlich. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht
anderweitig angegeben. Die Angabe der Maße ist
festen- und Wandschläge, Balken, Säulen und sonstige
Ausbildung mit geringer Ausstattungsbeschreibung.
Durchgehende Riegel in Nebenräumen mit Abgangspunkt
Decken möglich.

Objektbeschreibung

Das Wohnprojekt von Walter Real Estate Projekt GmbH befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Mödling – eingebettet in einer wunderschönen Villen-Gegend, direkt neben der bekannten und idyllischen „Goldenen Stiege“. Das Wohnhaus bietet 6 hochwertige Mietwohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 85 m² und ca. 103 m². Die Erdgeschosswohnungen verfügen jeweils über private Gärten, während die Wohnungen in den oberen Etagen großzügige Balkone und Terrassen bieten.

Raumaufteilung:

- Vorräum
- Wohn-/Essbereich mit moderner Küche
- 3 Zimmer
- 2 Badezimmer mit Dusche und Wanne (ein Bad mit WC)
- separates WC
- Abstellraum
- Garten und Terrasse

Ausstattungshighlights:

- Designerküchen von EWE mit hochwertigen Miele-Geräten
- Grifflose Küche mit Unterschränken und raumhohen Oberschränken mit Schattenfuge
- Slowmotion-Schubladen und eingefrästes LED-Band über die gesamte Länge
- Weiße Küchenfront mit Anti-Fingerprint-Beschichtung
- Dünne graue Schichtstoff-Arbeitsplatte
- Miele-Geräte: Herd, Dunstabzug, Geschirrspüler, Gefrier-Kühl-Kombination
- Klimaanlage in den Maisonette-Wohnungen
- Feinsteinzeug-Fliesen (30x60 cm) und Eiche-Natur-Parkettböden
- Terrassen mit elegantem Feinsteinzeugbelag
- elektrische Außenrollläden
- Video-Gegensprechanlage
- exklusive Sanitäranlagen der Marke Laufen und Armaturen von Hansgrohe
- Luftwärmepumpe / Fußbodenheizung mit Kühlfunktion

Selbstverständlich stehen Ihnen 9 Parkplätze zur Verfügung, welche um € 100 inkl. BK und USt. angemietet werden können.

Bei den Wohnungen handelt es sich teils um Symbolfotos und Möblierungsbeispiele.

***Lage und Infrastruktur*:** Diese Lage verbindet auf einzigartige Weise das Beste aus zwei Welten: Naturnahe Erholung im Wienerwald und der beliebten Weinregion mit der schnellen Anbindung an die Wiener Innenstadt, die Sie in nur 30 Minuten mit dem Auto erreichen. Gleichzeitig profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zu sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs, von Apotheken bis hin zu Lebensmittelmärkten, die bequem zu Fuß



erreichbar sind.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN