

**Nur noch 3 Wohnungen verfügbar! Wohnen auf 2 Ebene -  
TOP-Ausstattung und Zentrumslage**



Image00038

**Objektnummer: 141/84282**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,01 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	4
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Gesamtmiete	2.375,00 €
Kaltmiete (netto)	1.929,56 €
Betriebskosten:	229,53 €
USt.:	215,91 €

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Rösch**

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100689  
H +43 676 834 34 689

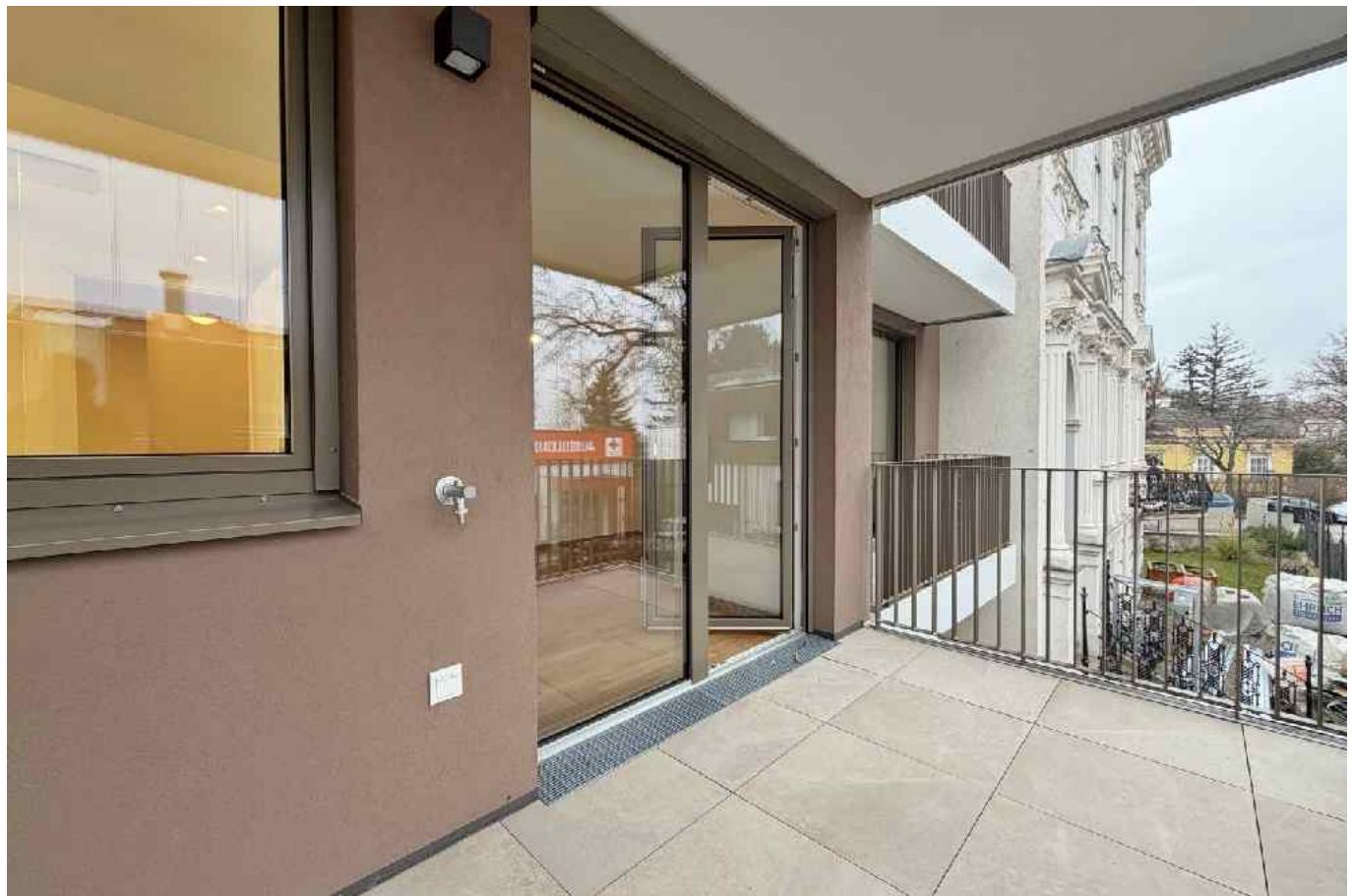
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

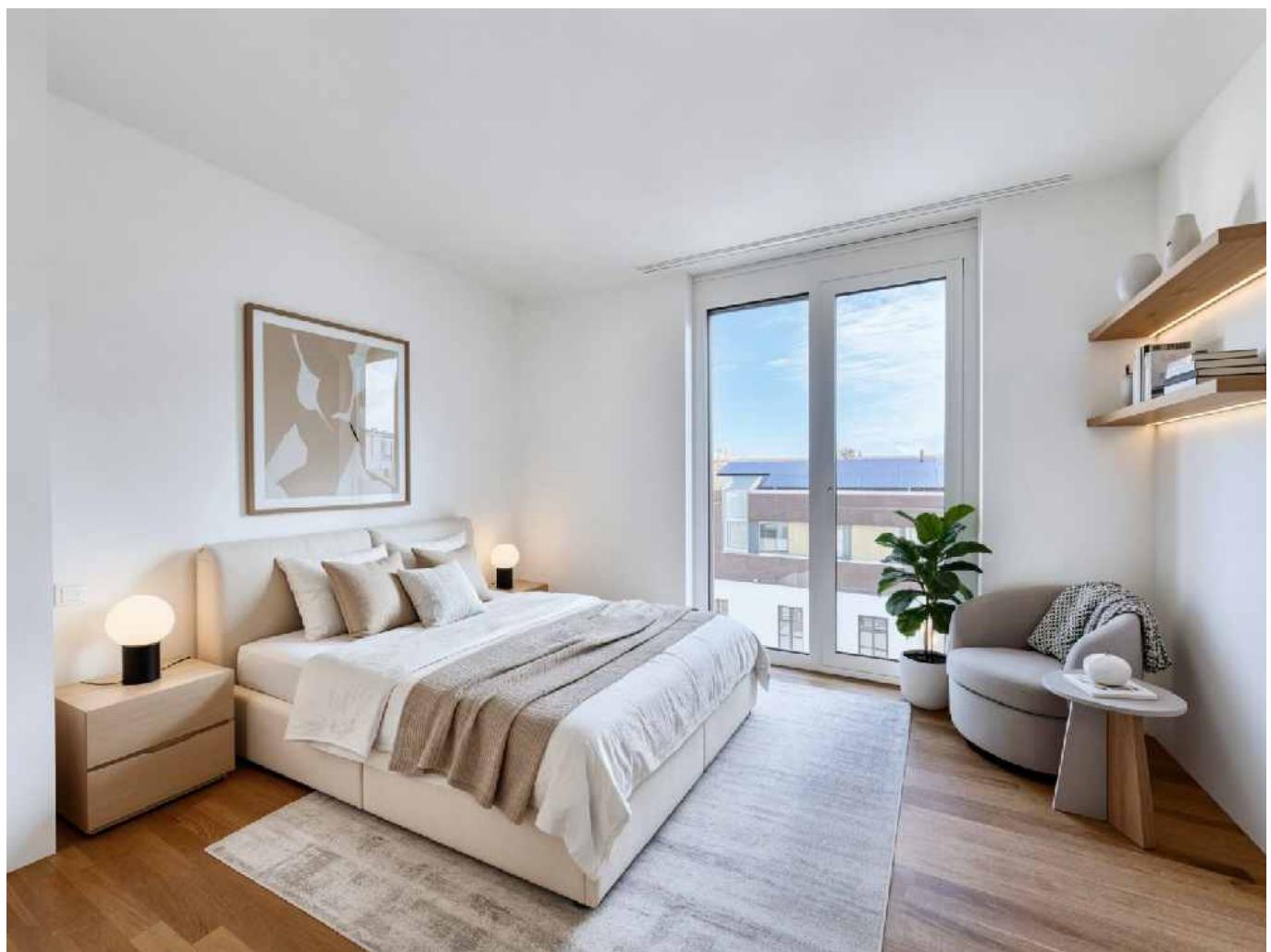


Mitglied des  
immobilienring.at

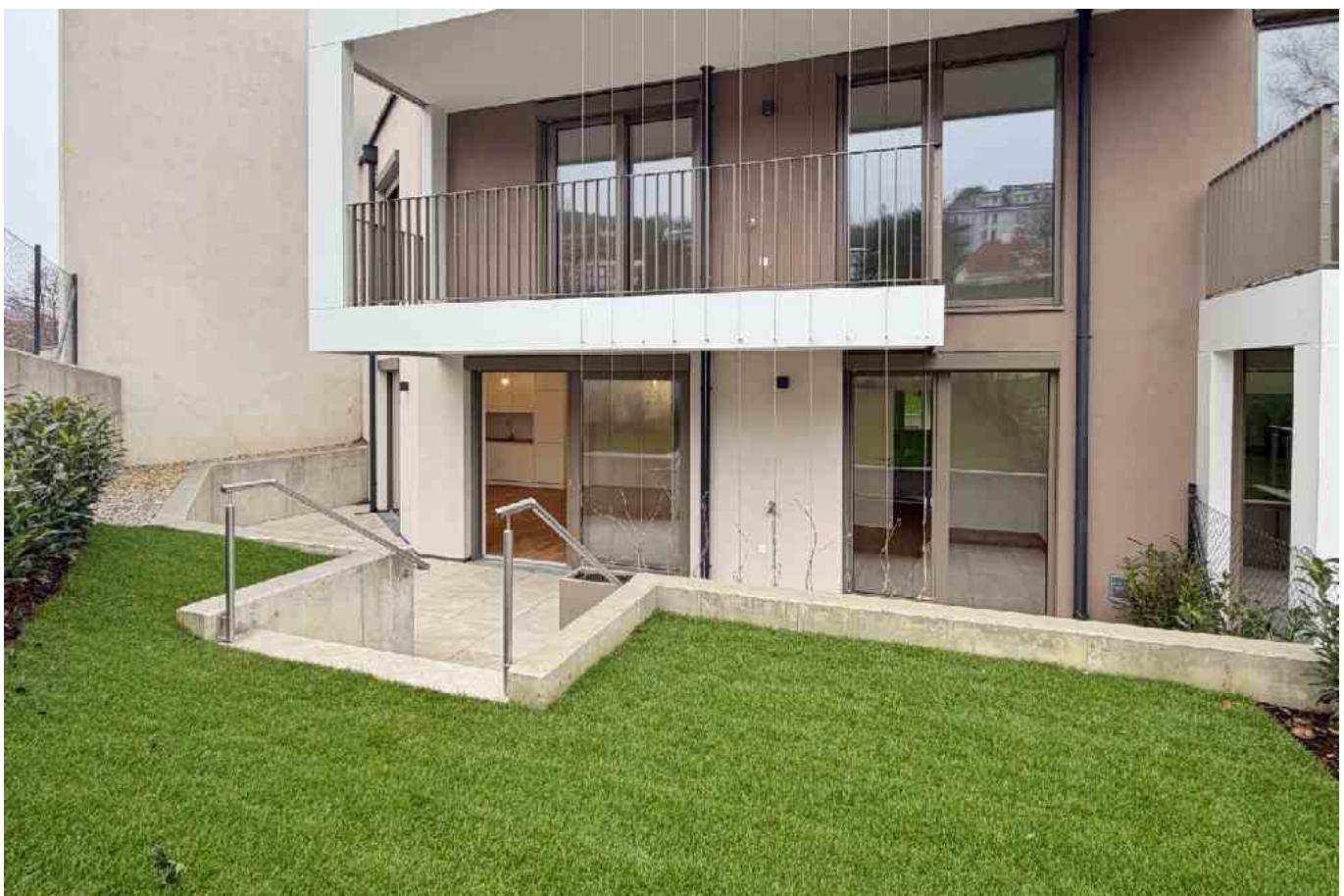
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN













2. OBERGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

0 1 2 3 4 5 m  
MASSSTAB 1:100  
NUR AUSDRUCK IN A3 MASSSTAB 1:1

Vertragsbestand  
 Möbelungswunsch



SCHIFFERGASSE 4  
2340 MÖDING

**TOP 06 | 1.OG-2.OG**

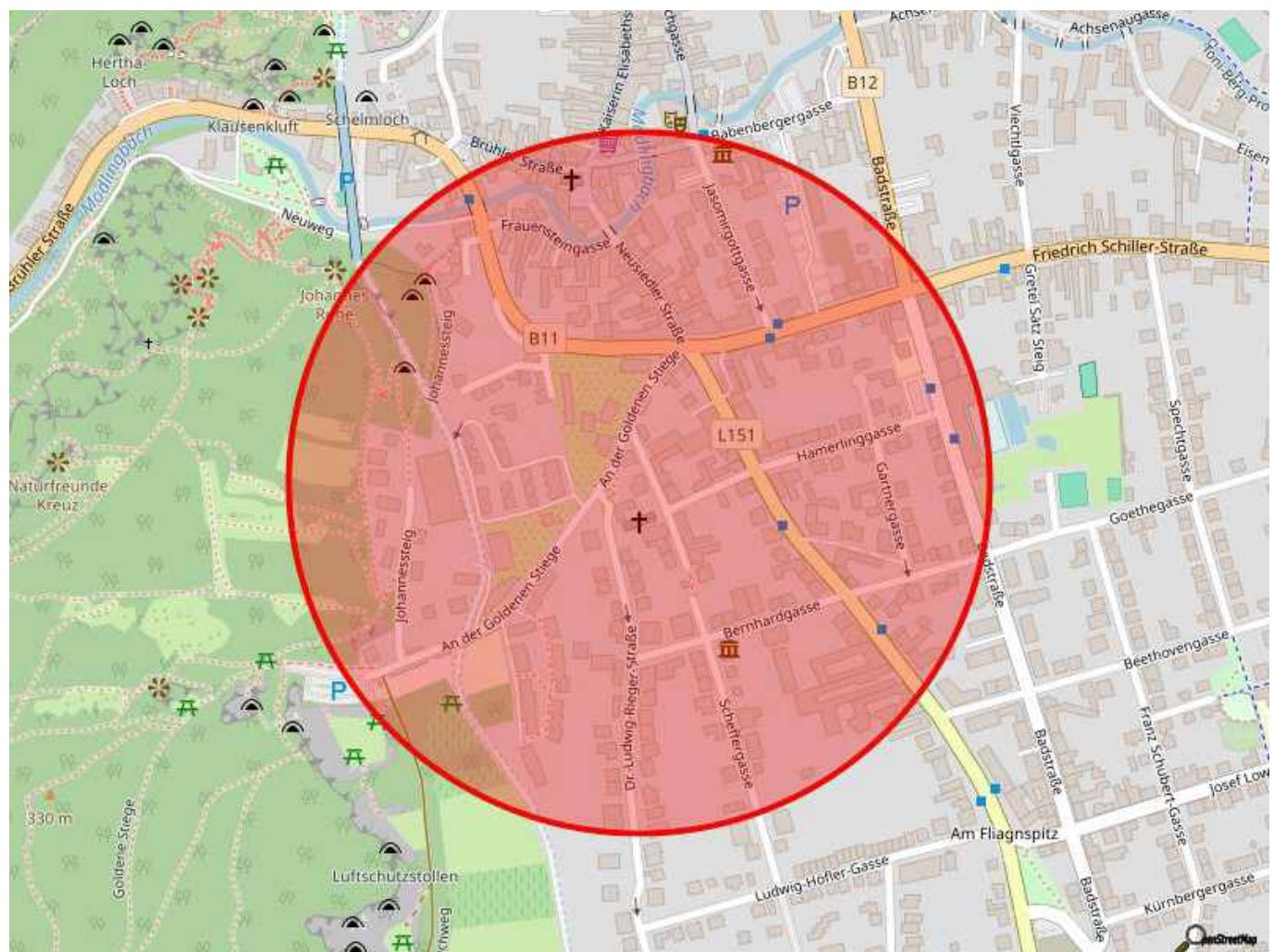
4-ZIMMER-WH-G

Volumen 1	7,54 m <sup>2</sup>
WC 1	1,11 m <sup>2</sup>
Bd 1	5,11 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,06 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,02 m <sup>2</sup>
AR	3,38 m <sup>2</sup>
Wohnküche	29,51 m <sup>2</sup>
Volumen 2	1,78 m <sup>2</sup>
WC 2	1,19 m <sup>2</sup>
Bd 2	2,68 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	10,66 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfäche</b>	<b>85,01 m<sup>2</sup></b>
Balkone	20,29 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2,69 m



Unverbindliche Preisabschätzung.  
An den angegebenen Abmessungen, Infolge  
Weiterentwicklungen, Neubauten und Konkurrenz  
Möglichkeit von Abweichungen.  
Abweichungen von der tatsächlichen  
Höhenlage aufgrund technischer Faktoren, Materialien und  
Produktionsverfahren können das Raummaß  
verändern. Die tatsächliche Raumgröße ist nicht  
Bestandteil von Einheitsabmessungen. Raummaße  
verändert sich je nach Hersteller, Hersteller  
unterteilt die Räume in Zimmereinheiten  
und verzapft sie.  
Räume sind unterschiedlich klein, groß und sonstige  
Räume sind unterschiedlich groß oder Raummaße überschreiten.  
Geignete Raumhöhen in Rahmenformen mit eingeschränkten  
Deckenhöhen möglich.

**FORM + FUNKTION**  
ARCHITEKTURBÜRO  
Edmund Stoiber und Innenarchitektur GmbH  
[www.formundfunktion.at](http://www.formundfunktion.at)  
PLANSTAND: 13.05.2025



## Objektbeschreibung

Das Wohnprojekt von Walter Real Estate Projekt GmbH befindet sich in einer begehrten Lage von Mödling – eingebettet in einer wunderschönen Villen-Gegend, direkt neben der idyllischen „Goldenen Stiege“. Das Wohnhaus bietet 6 hochwertige Mietwohnungen mit Wohnflächen von ca. 85 m<sup>2</sup> bis ca. 103 m<sup>2</sup>.

### \*Raumaufteilung\*:

EG:

- Vorräum
- 2 Zimmer
- 1 Badezimmer mit Dusche, WM-Anschluss und Handwaschbecken
- separates WC
- 2 Balkone

OG:

- Wohn-/Essbereich mit moderner Küche
- 1 Zimmer
- 1 Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken
- separates WC
- 2 Balkone

### \*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
- 9 Parkplätze verfügbar, welche um € 120 inkl. BK und USt. angemietet werden können.

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

\*Lage und Infrastruktur\*: Diese Lage verbindet 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](http://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