

**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 ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	4
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m ² * 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

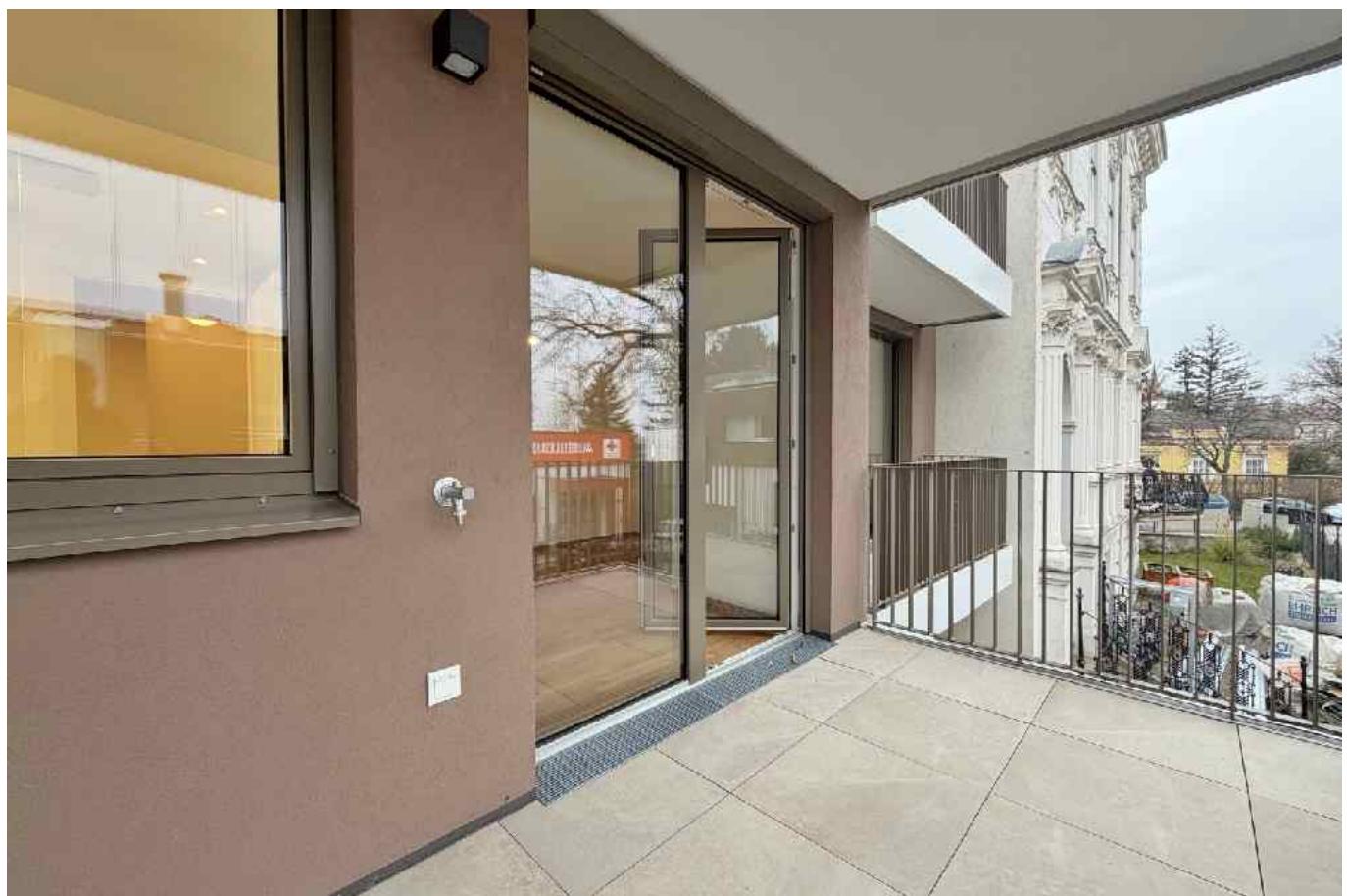
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

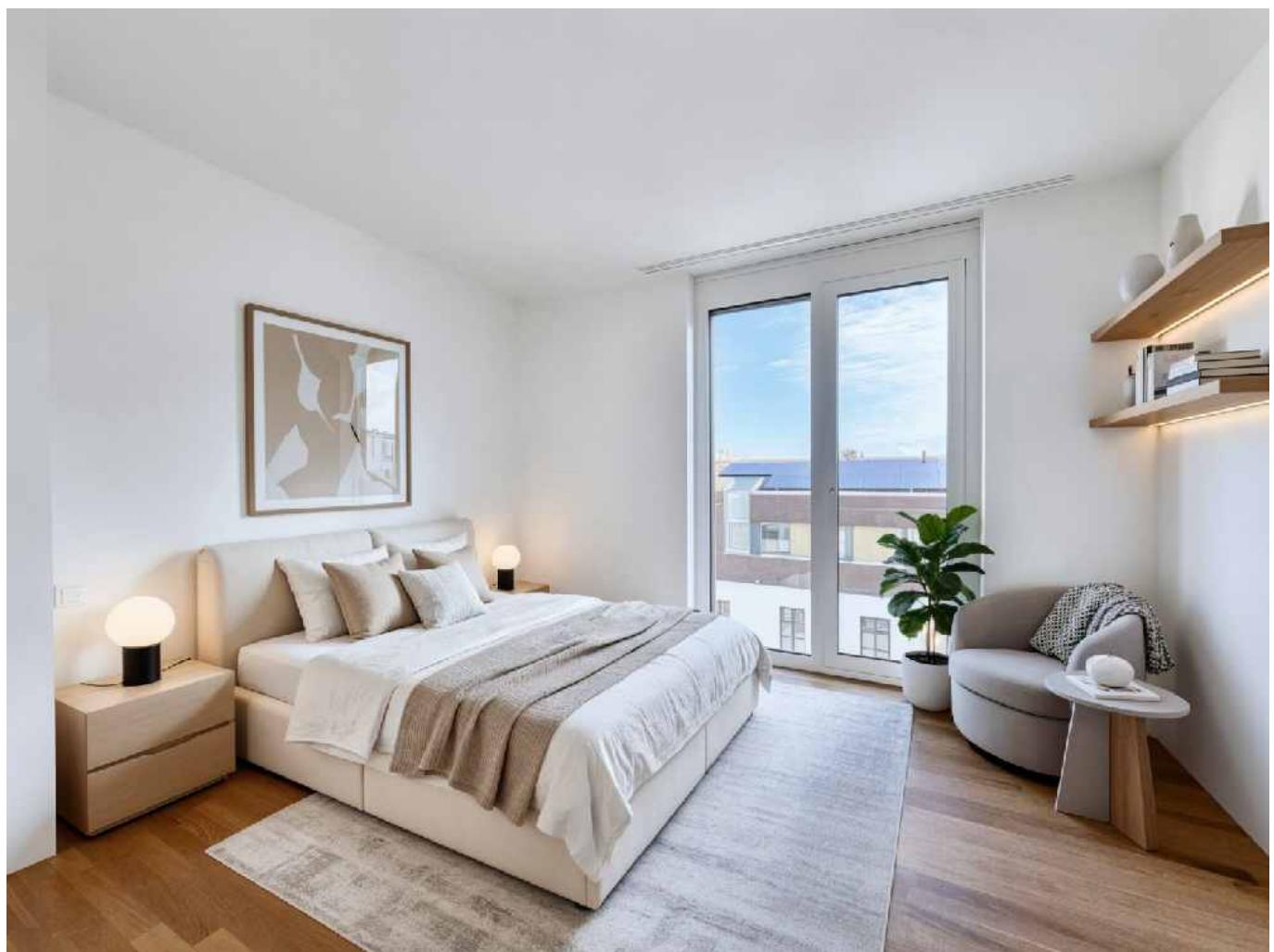


Mitglied des
immobilienring.at

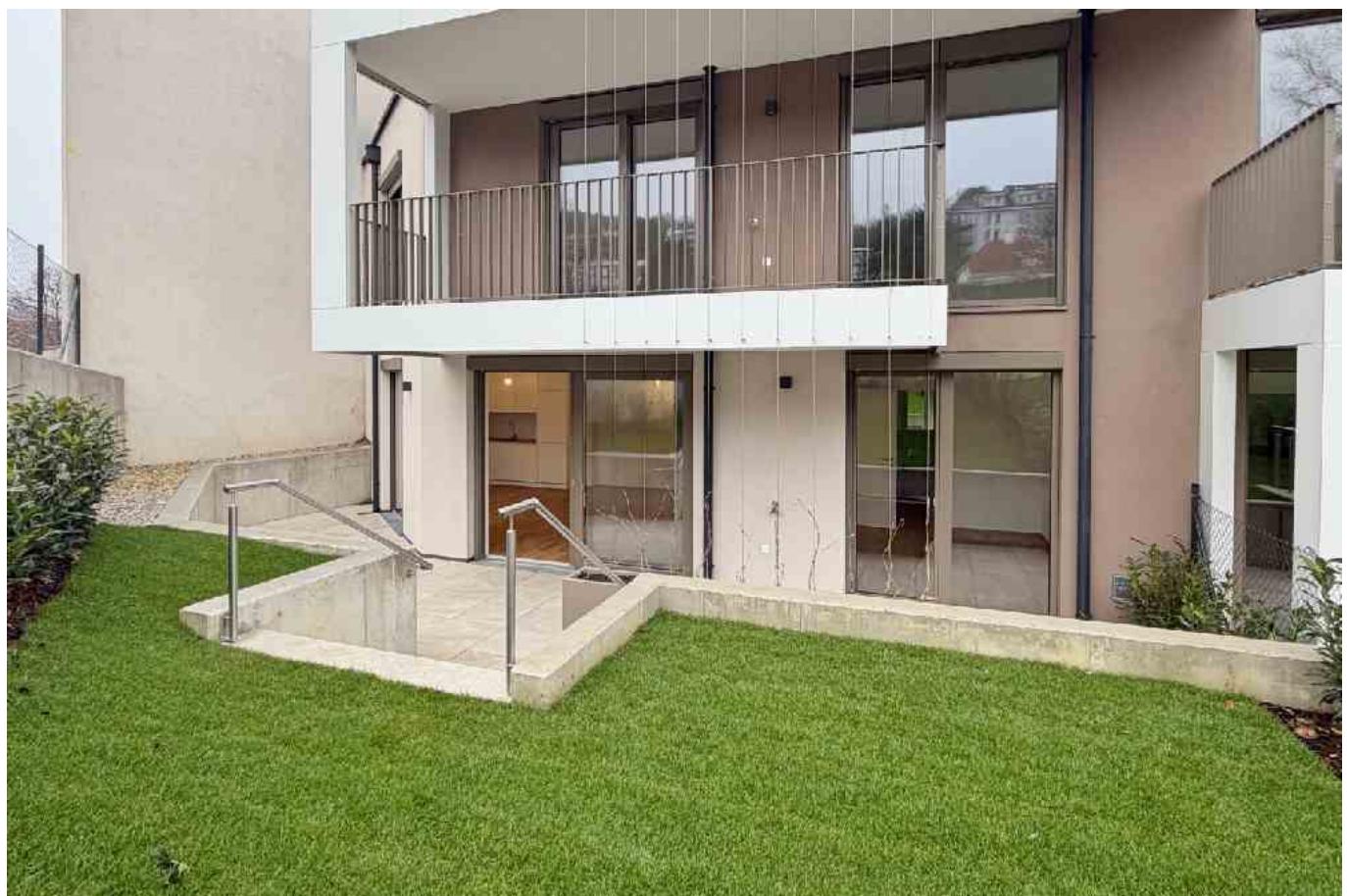
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN













2.OBERGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS

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

 Vertragsbestand
 Möbelangeworbring



SCHIFFERGASSE 4
2240 MÖDLING

TOP 06 | 1.OG-2.OG

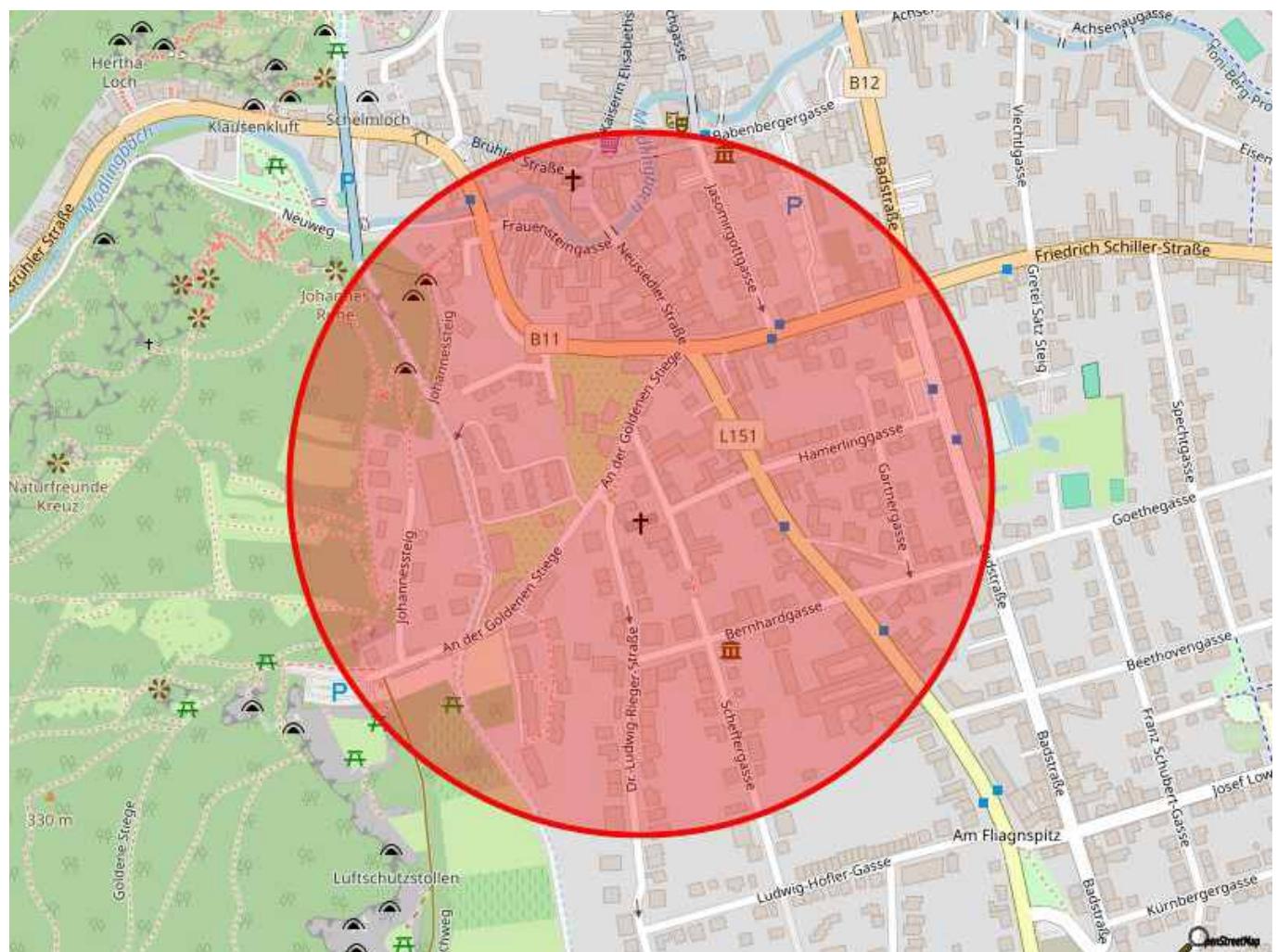
4-ZIMMER-WH-G

Vorraum 1	7,54 m ²
WC 1	1,11 m ²
Bd 1	5,11 m ²
Zimmer 1	10,06 m ²
Zimmer 2	12,02 m ²
AR	3,38 m ²
Wohnküche	25,51 m ²
Vorraum 2	1,78 m ²
WC 2	1,19 m ²
Bd 2	2,68 m ²
Zimmer 3	10,66 m ²
Gesamtfäche	85,01 m²
Balkone	20,29 m ²
Raumhöhe	2,69 m



Unverbindliche Preisabschätzung.
An der angegebenen Zeit der Bauausführung, infolge
Weiterentwicklungen, neuerer Erkenntnisse und Konstruktions-
Maßnahmen kann diese
Möglichkeit eine Differenz von 10% ergeben.
Höchstens zwei Bauabsätze möglich.
Für die Preisabschätzung wurde das Raummaß
Tiefenmaß und die Raumhöhe berücksichtigt. Die Preisabschätzung ist auf
Berechnung von Einbauteilen verbindlich. Preisabschätzung
verbindlich, wenn sie nicht von der Firma, welche die
Anfrage gestellt hat, innerhalb von 2 Monaten, schriftlich
abgelehnt wird. Preisabschätzung ist ab dem Tag der Auslieferung gültig.
Geringere Raumhöhen in Räumen führen mit steigendem
Gebühren.

FORM + FUNKTION
ARCHITEKTURBÜRO
Edmund Stoiber und Innenarchitektur GmbH
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 m² bis ca. 103 m².

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

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