

**Nur noch 3 Wohnungen verfügbar! 4  
Zimmer-Maisonettewohnung mit hochwertiger  
Ausstattung**



2\_2

**Objektnummer: 141/84284**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Gesamtmiete	2.585,00 €
Kaltniete (netto)	2.088,91 €
Betriebskosten:	261,09 €
USt.:	235,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Alina Strobl, MA**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908 100674  
H +43 676 834 34 674

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

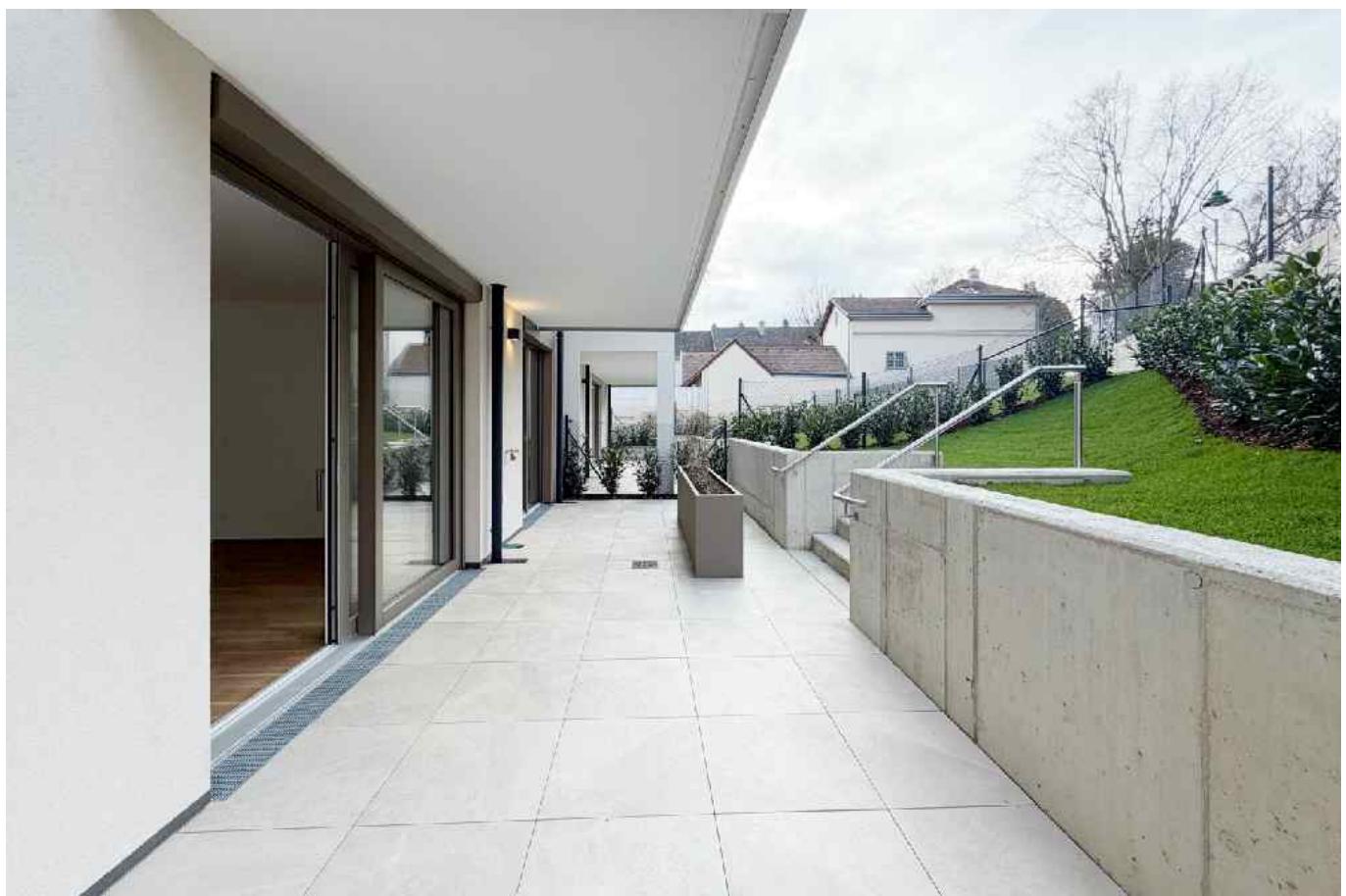


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN











WALTER REAL ESTATE



SCHIFFERGASSE 4  
2340 MÖDING

**TOP 051 1.OG 2.OG**  
4-ZIMMER-WHG

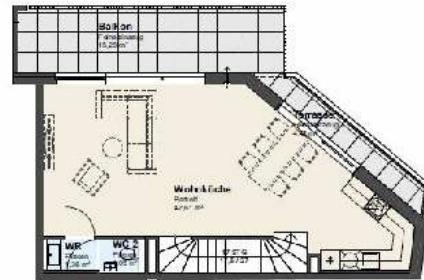
Vorraum	10,96 m <sup>2</sup>
WC 1	1,31 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,06 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,01 m <sup>2</sup>
AR	3,37 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	10,00 m <sup>2</sup>
Bud	5,95 m <sup>2</sup>
Wohnküche	42,61 m <sup>2</sup>
WR	1,26 m <sup>2</sup>
WC 2	1,09 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfäche</b>	<b>94,70 m<sup>2</sup></b>
Terrassen	4,42 m <sup>2</sup>
balcone	26,08 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2,59 m



Urteile sind durch Parkettage  
Zudenkmalschutz ohne Ausweitung, infolge  
Bildhauerarbeiten, Instandhaltung und Renovierungen  
oder Ähnliches zu verstehen.  
Küchen und Waschräume gleichnamig  
Herausgestellte Innenräume an den unteren Längsseiten, Wohn- und  
Flüche entsprechend ausgeweitet. Röhre für die  
Heizungsleitung ist zulässig. Drei große Balkone nicht für die  
Gesamtbaufläche Entnahmestellen zu verwenden. Neukernmaße  
auf der linken Seite zu vermeiden. Neukernmaße  
an den gegenüberliegenden Punkten sind in Zeichnungen, wenn möglich,  
zu den angegebenen Außen- und Wandabständen, Decken-, Soffit- und sonstige  
Abstände zu richten. Die Höhe der Außenwand ist zu untersuchen.  
Gelegentlich kann es vorkommen, dass Maße nicht mehr eingehalten  
werden können.

**FORM + FUNKTION**  
ARCHITEKTURBÜRO  
Baumaster und Büro für Architektur GmbH  
[www.formundfunktion.at](http://www.formundfunktion.at)

PLANSTAND: 13.05.2025



2.OBERGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS

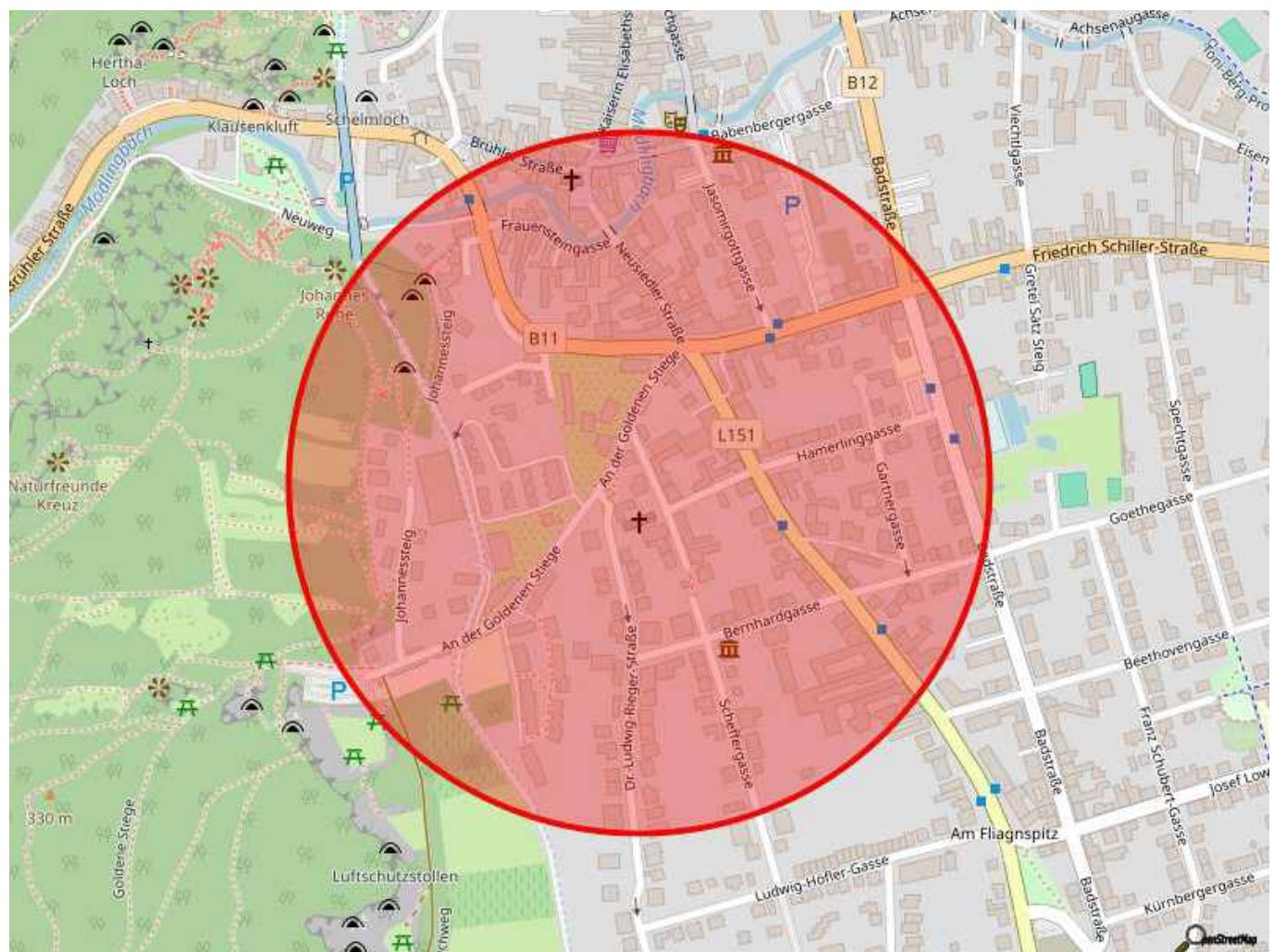
0 1 2 3 4 5 m  
MASSSTAB 1:100  
NUR FÜR AUSDRUCK IN A3 MASSSTÄBLICH

Vertrag abgestellt  
 Möblierungsvorschlag



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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
- 3 Zimmer
- 1 Badezimmer mit Wanne, WC, Wm-Anschluss und Handwaschbecken
- separates WC
- Balkon

OG:

- Wohn-/Essbereich mit moderner Küche
- AR
- separates WC
- Balkon 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
- 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.





## 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