# **Maisonettewohnung mit TOP-Ausstattung**



Image00012\_1

Objektnummer: 141/84285

**Eine Immobilie von Rustler** 



# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Maisonette

Land: Österreich PLZ/Ort: 2340 Mödling

Baujahr: 2024
Möbliert: Teil
Alter: Neubau

Wohnfläche: 95,99 m² Zimmer: 5

Bäder: 2
WC: 2
Balkone: 2

Heizwärmebedarf: B 28,70 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A+0,59Gesamtmiete2.599,00 ∈Kaltmiete (netto)2.103,56 ∈Betriebskosten:259,17 ∈USt.:236,27 ∈

# **Ihr Ansprechpartner**



Alina Strobl, MA

Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908 100 674 H +43 676 834 34 674

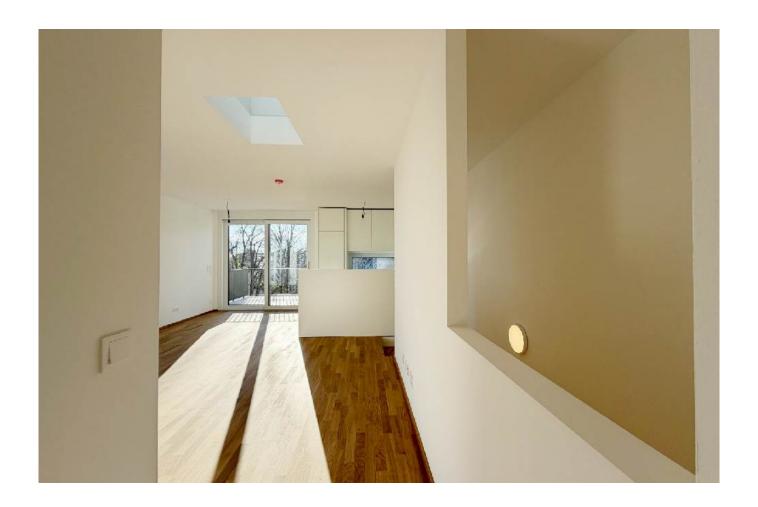
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











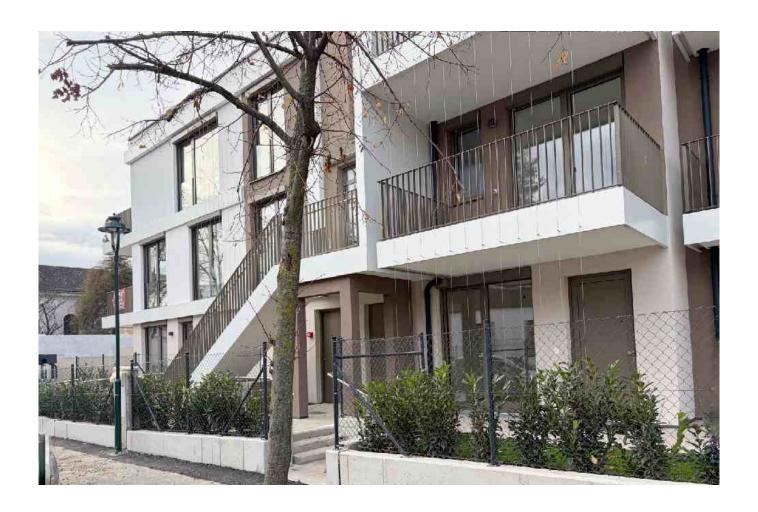
















2.OBERGESCHOSS



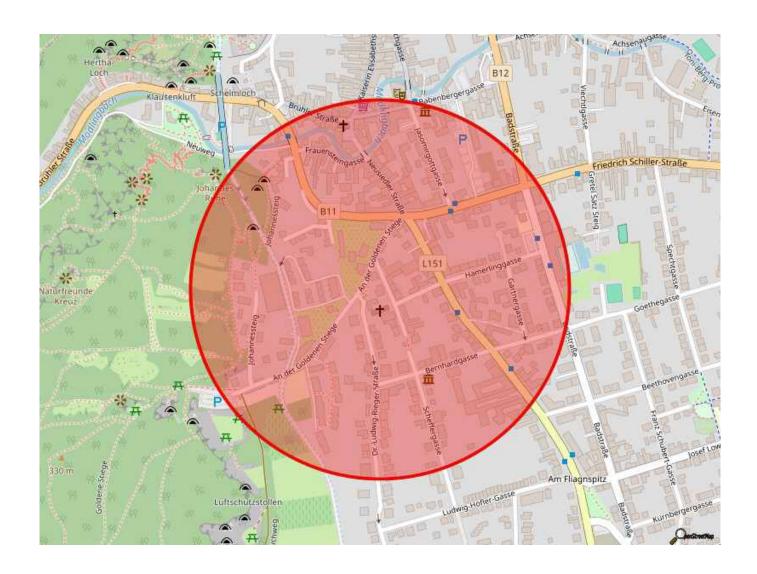
1.OBERGESCHOSS







FLANSTAND:





## **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. 104 m². Die Fertigstellung des Projekts steht kurz bevor.

#### \*Raumaufteilung\*:

EG: - Vorraum

- 3 Schlafzimmer zwischen ca. 10m² und 10,2m²
- 1 Badezimmer mit Dusche und WM-Anschluss
- separates WC
- Balkon

OG: - Vorraum

- Wohn-/Essbereich mit moderner Küche
- 1 Zimmer ca. 12m<sup>2</sup>
- 1 Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken
- separates WC
- Balkon

#### \*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 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



#### ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

