

**Nur noch 3 Wohnungen verfügbar! Maisonettewohnung
mit TOP-Ausstattung**



Image00021

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 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Gesamtmiete	2.599,00 €
Kaltmiete (netto)	2.103,56 €
Betriebskosten:	259,17 €
USt.:	236,27 €

Ihr Ansprechpartner



Alina Strobl, MA

Rustler Immobilientreuhand

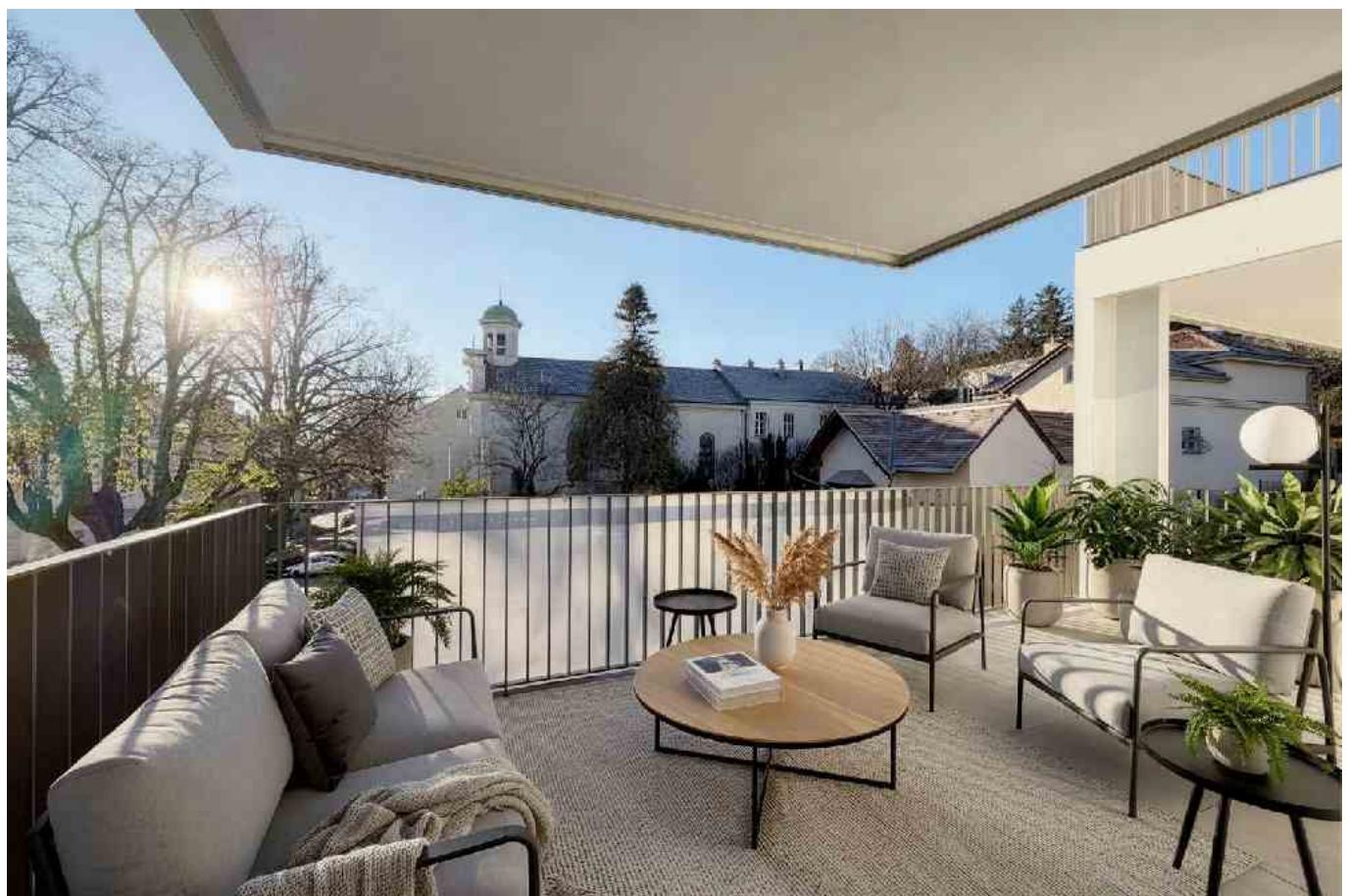
T +43 2236 908 100674
H +43 676 834 34 674

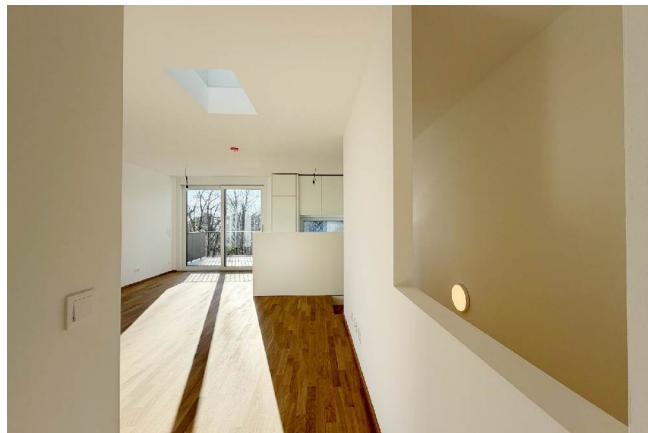
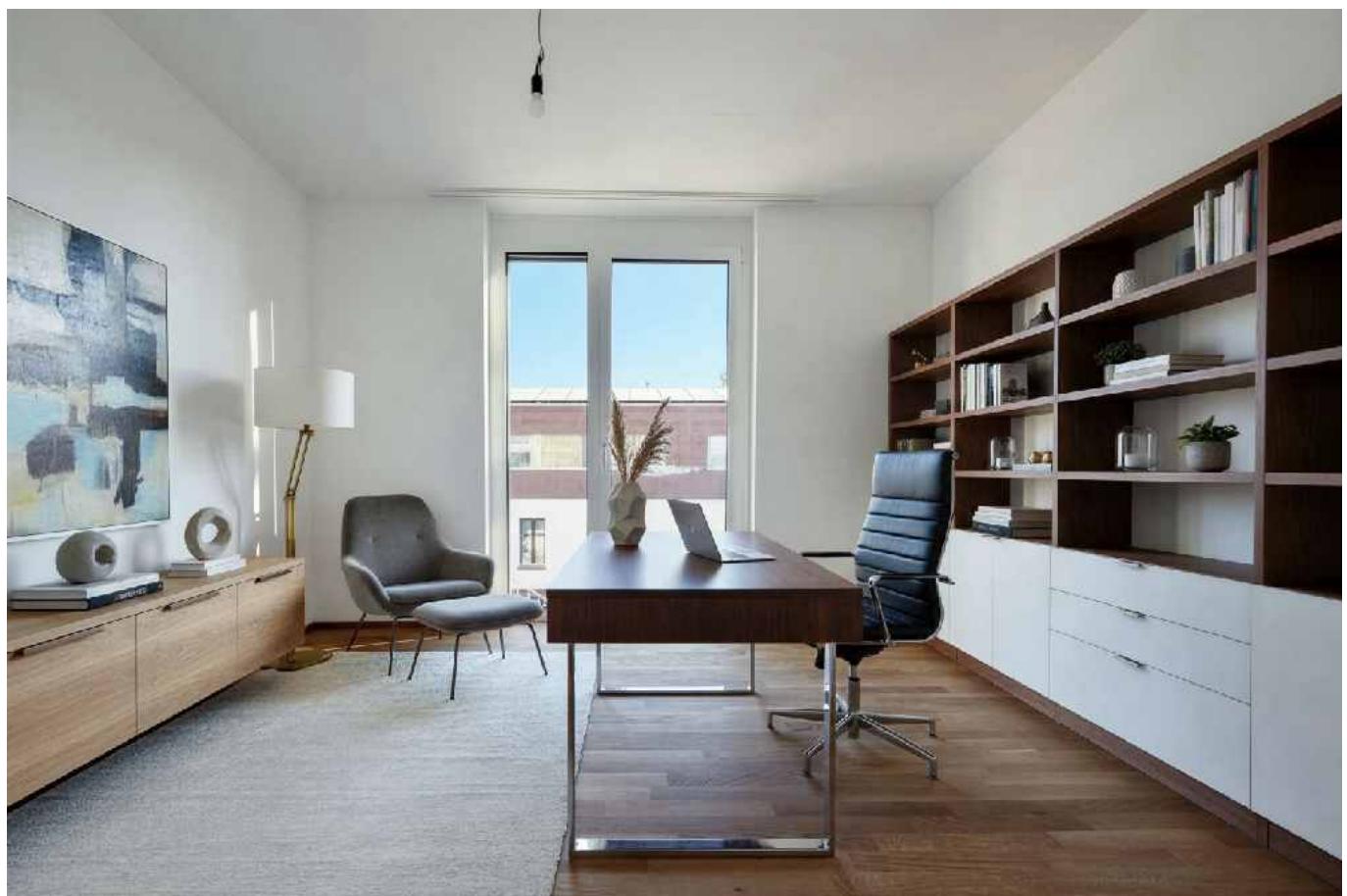
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



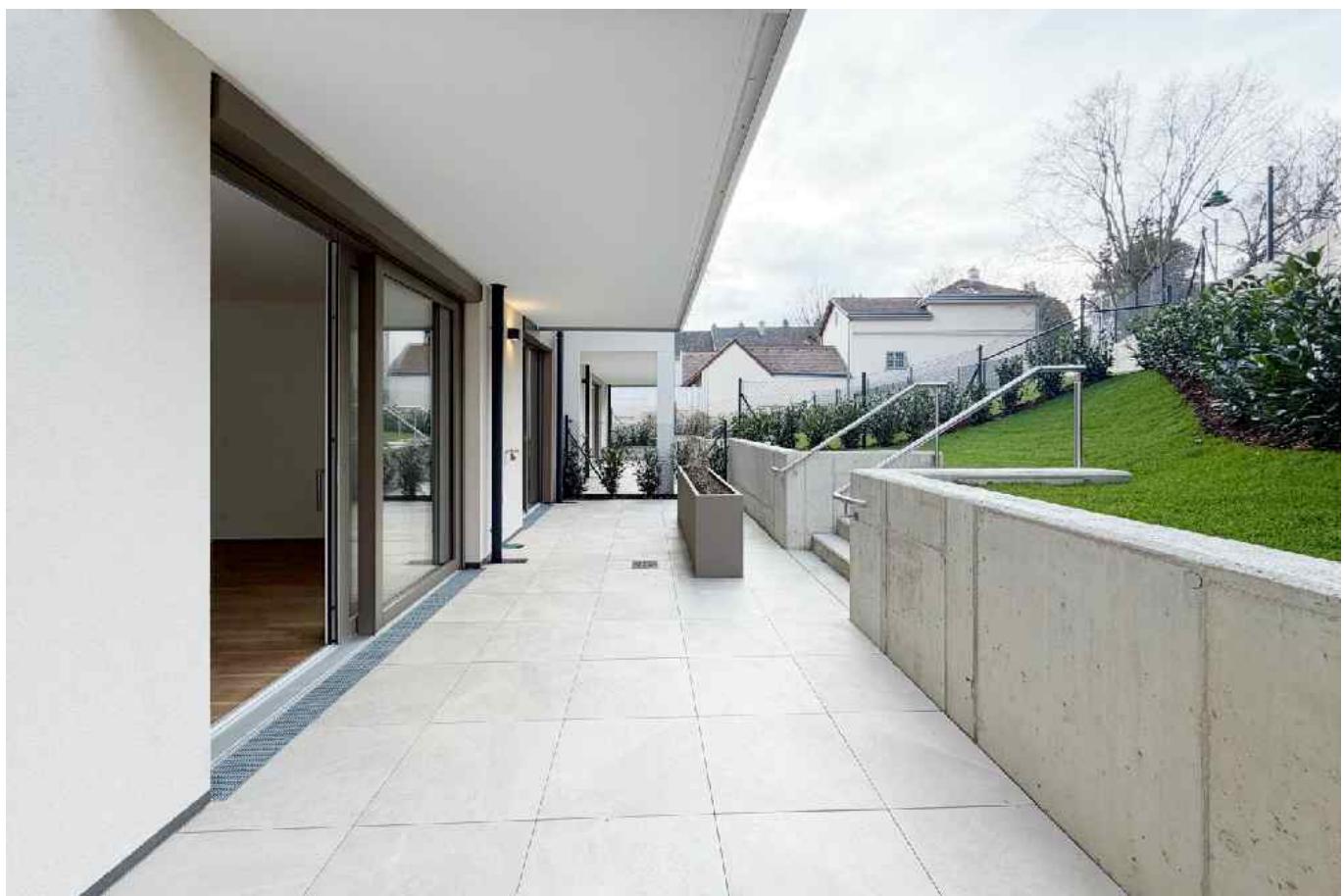
Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

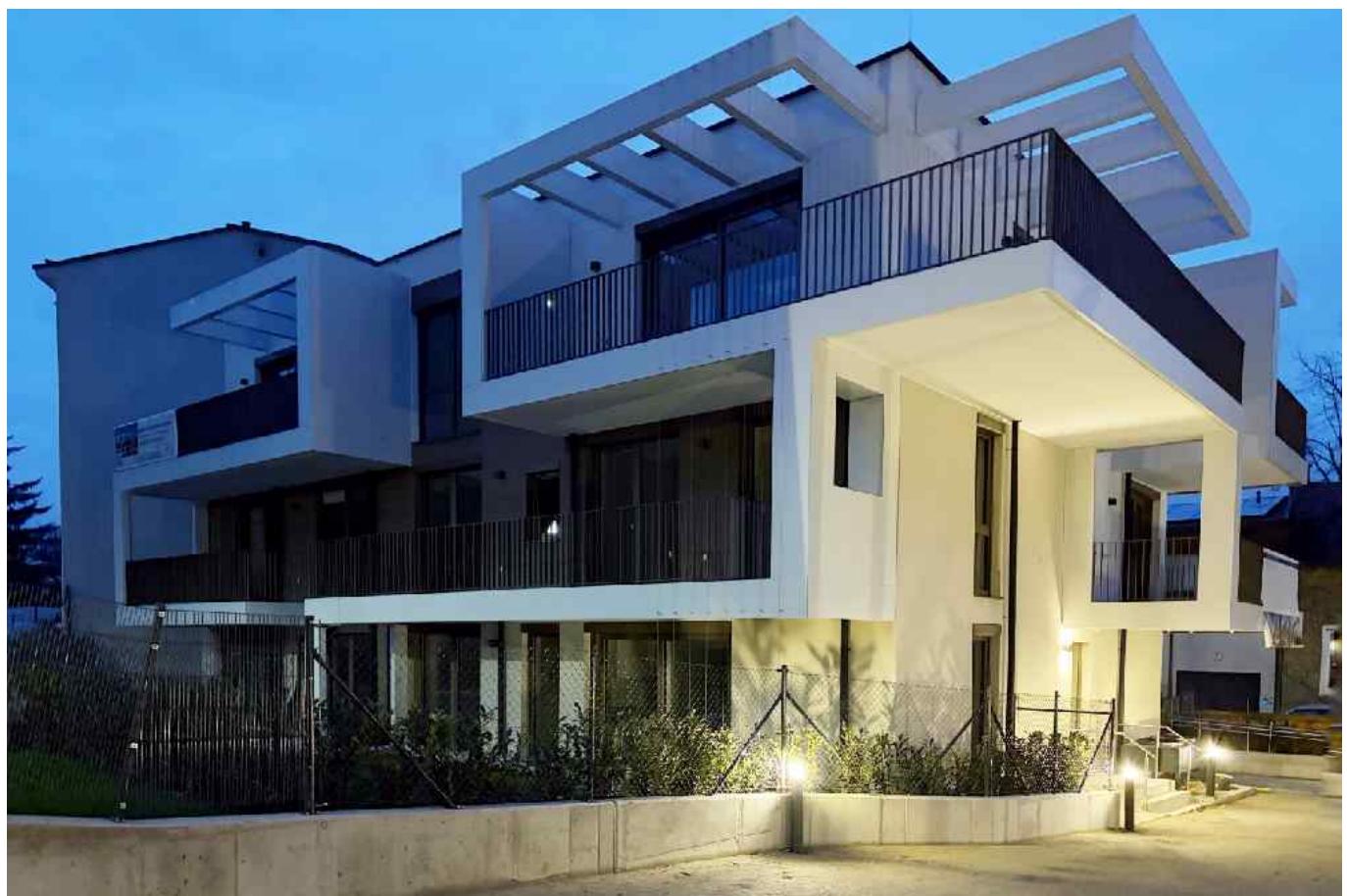












WALTER REAL ESTATE

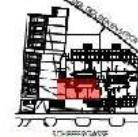


SCHIEFFERGASSE 4
2340 MÖDLING

TOP 03 | LOG-DG

5-ZIMMER-WHG

Vorraum 1	7,24 m ²
Zimmer 1	10,08 m ²
Zimmer 2	10,00 m ²
Zimmer 3	10,19 m ²
WC 1	1,14 m ²
AZ	3,36 m ²
Balk 1	5,35 m ²
Wohnküche	30,19 m ²
Vorraum 2	1,90 m ²
WC 2	1,14 m ²
Balk 2	2,95 m ²
Zimmer 4	12,07 m ²
Gesamtfäche	96,99 m²
Balkone	23,16 m ²
Baufläche	9,39 m ²



Umgrenzungsfrei Parken
Aufgrund von vorhandenen Bauzulassung, erfolgt
Bebauungsrechtlagen, Kaufurkunden und Vermietung
Wahlweise abgestimmt.
Von der Wohnung aus ist kein Balkon zu erreichen.
Wohnungseinheiten haben eine auf 100% Längen-, Höhen- und
Flächenmaßen gebundene Kapazität eines Hofes oder einer Ausbaustelle
abzubilden. Die Kapazität ist die Kapazität für die
Befüllung von Einbaureihen vermeidbar. Nur markante
erforderliche Außenmaße sind in Zentimeter, solche nicht
sind in Zentimeter abzutragen.
Boden und Wandbeläge, Dächer, Säume und sonstige
Ausbaustellen sind in gleicher Ausbaustärke abzubilden.
Geplante Ausbaustellen in Höhe der Dächer müssen angegeben
werden.

FORM + FUNKTION
ARCHITEKTURBÜRO
Baumüller und Innenarchitekt GmbH
www.formundfunktion.at
EFANSTAND: 13.05.2025



2.OBERGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS

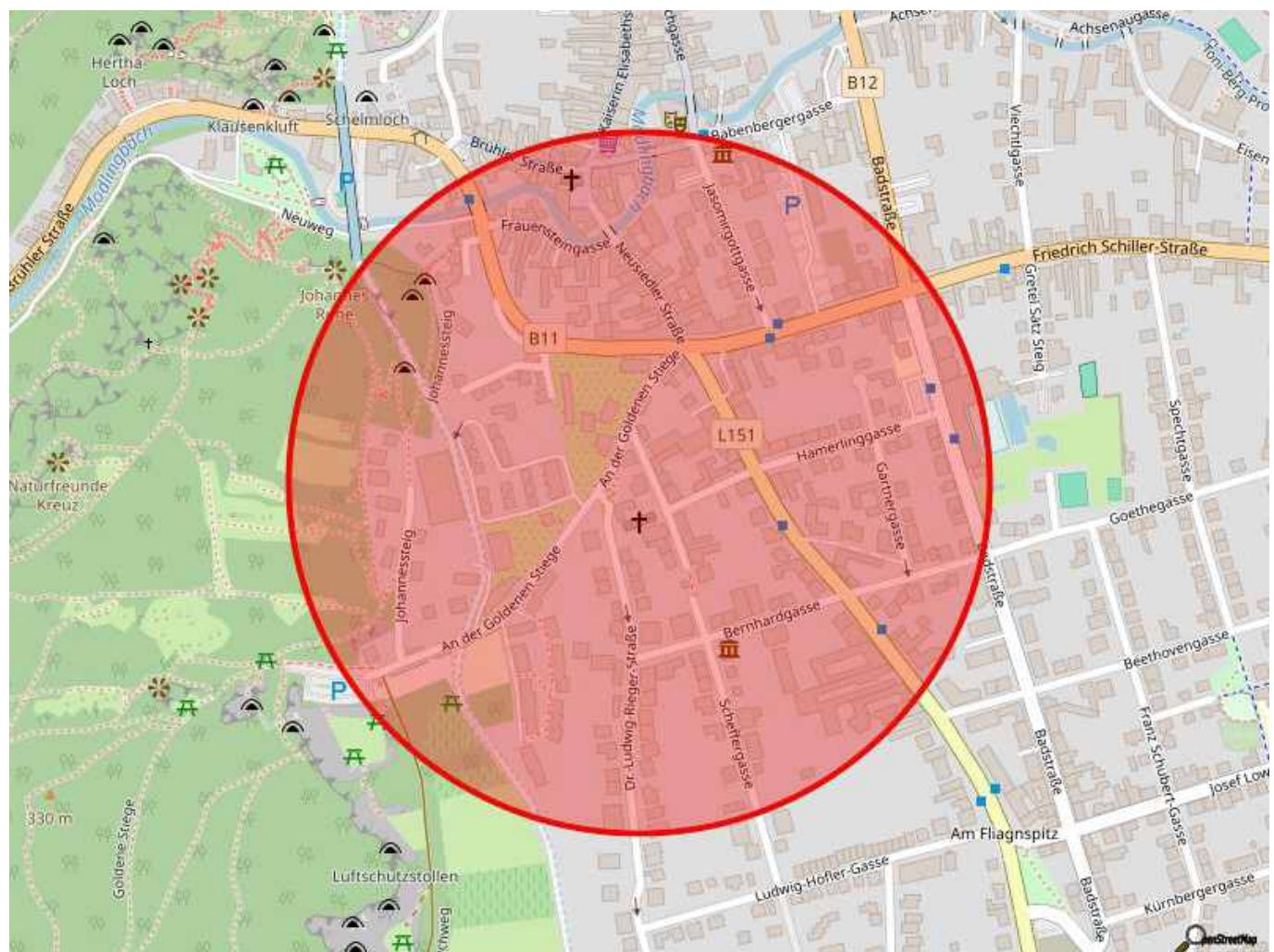
0 1 2 3 4 5 m
MASSSTAB 1:100
HIER FRAUSTRICHT IN AS MASSSTÄRICH

Vertragserbstdnd
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 m² bis ca. 103 m².

Raumaufteilung:

EG: - Vorraum

- 3 Zimmer

- 1 Badezimmer mit Dusche und WM-Anschluss

- separates WC

- Balkon

OG: - Vorraum

- Wohn-/Essbereich mit moderner Küche

- 1 Zimmer

- 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 € 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