

Exklusive Ausstattung, 5 Zimmer und Zentrumslage



Image00053

Objektnummer: 141/84287

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,27 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Gesamtmiete	2.695,00 €
Kaltmiete (netto)	2.173,87 €
Betriebskosten:	276,13 €
USt.:	245,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

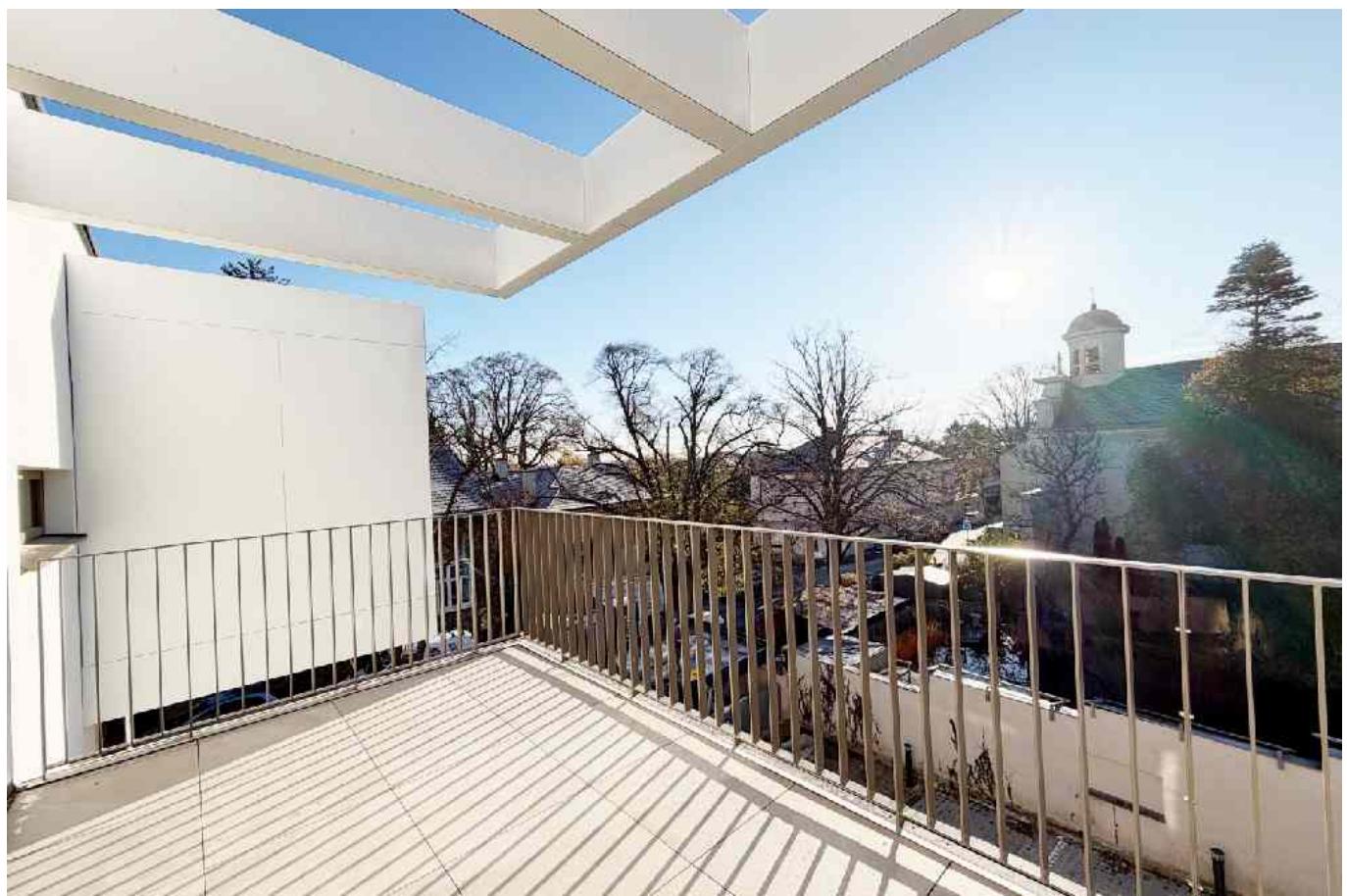
T 02236 908100 689
H +43 676 834 34 689

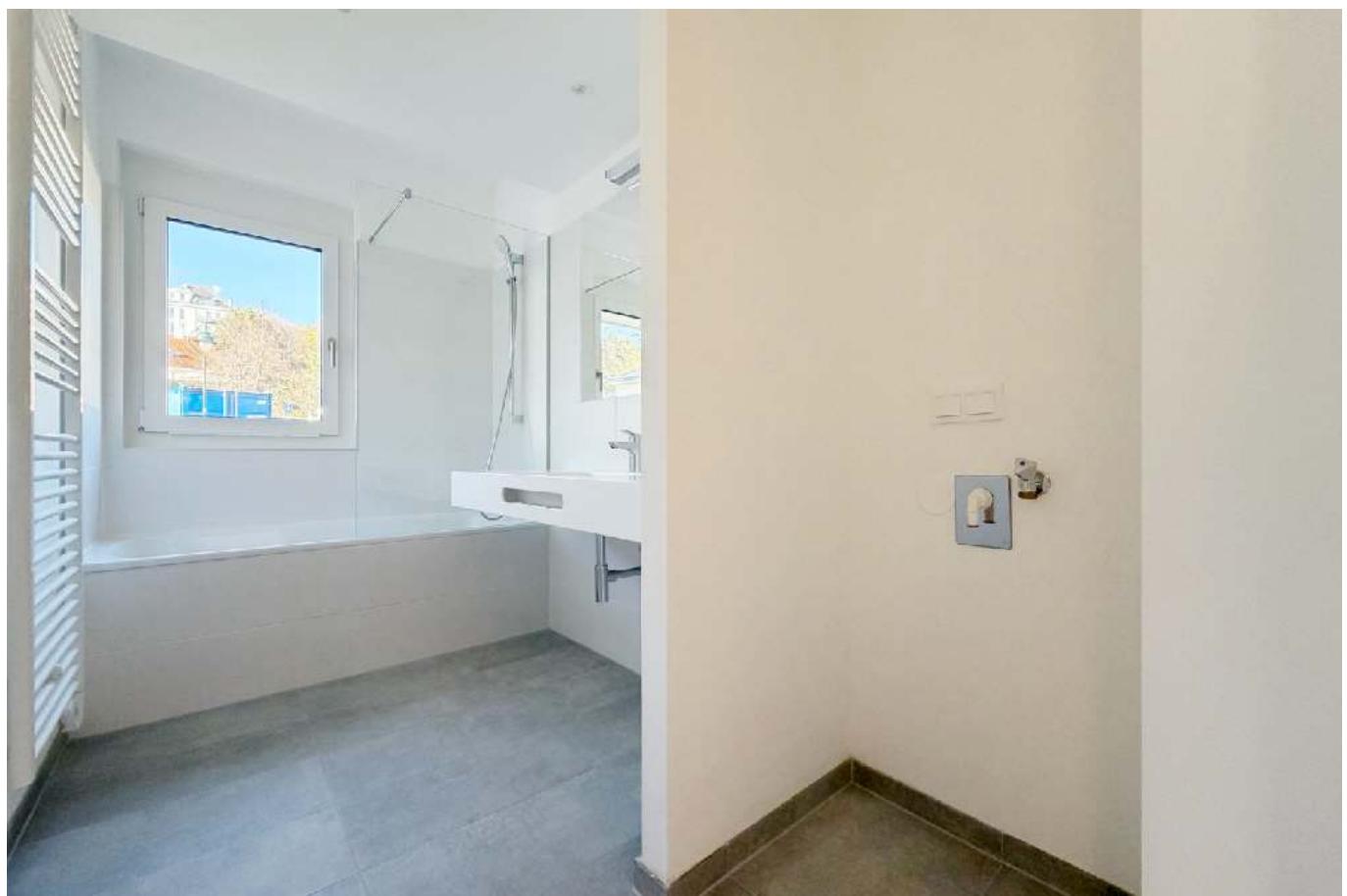
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



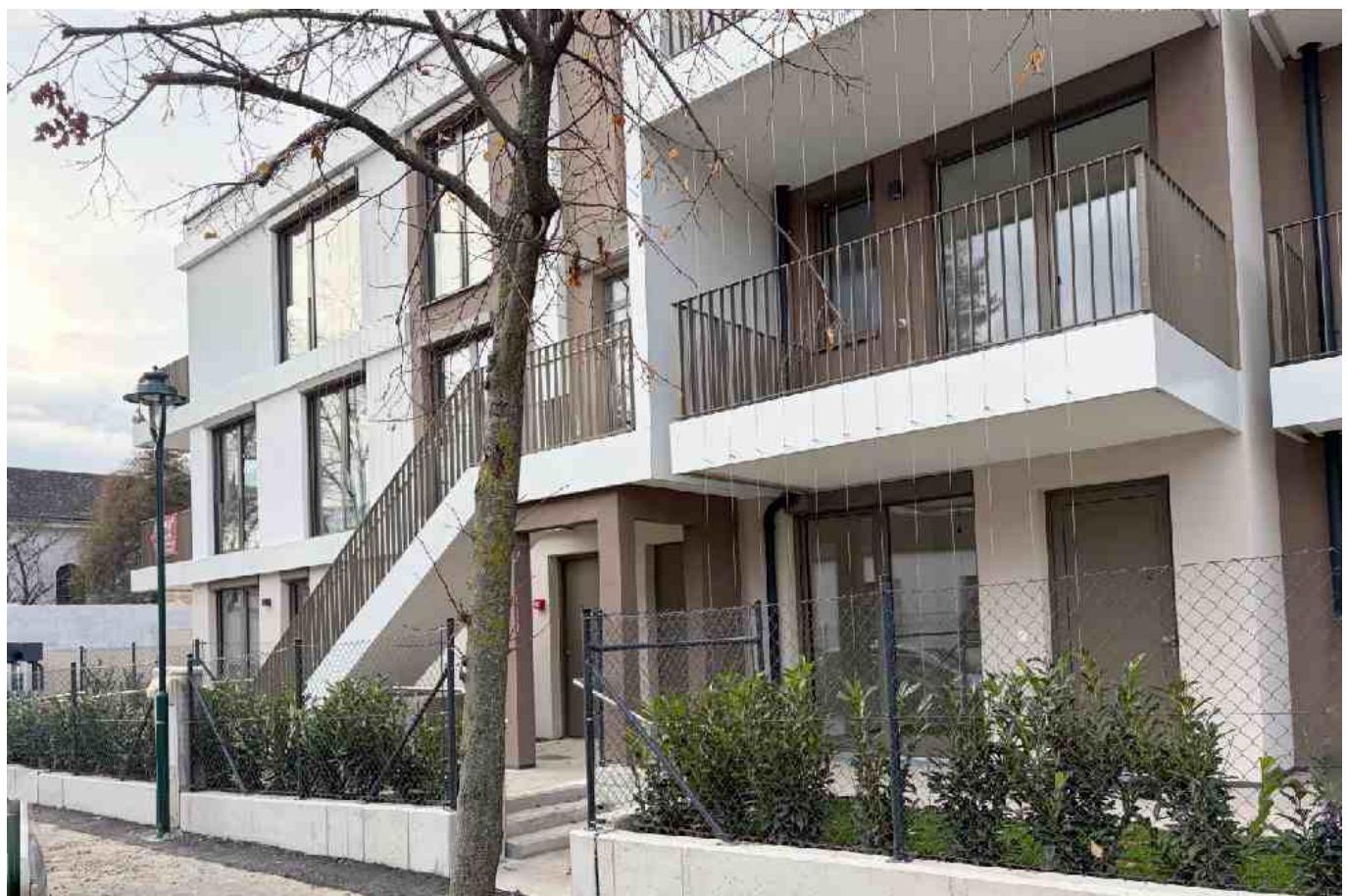
Mitglied des
immobilienring.at

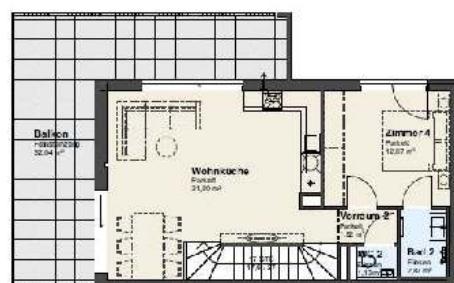
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



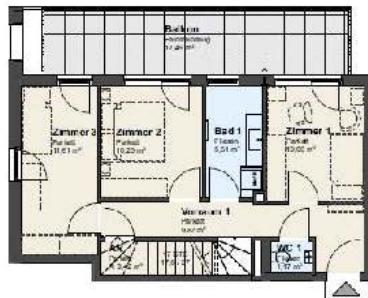








2. OBERGESCHOß



1. OBERGESCHOß

WALTER REAL ESTATE



SCHEFFERGASSE 4
2340 MÖDING

**TOP 04 | 1.OG 2.OG
5-ZIMMER-WG**

Vorraum 1	9,82 m ²
WC 1	1,17 m ²
Zimmer 1	10,00 m ²
Raum 1	5,61 m ²
Zimmer 2	10,20 m ²
Zimmer 3	11,61 m ²
AR	3,47 m ²
Wohnküche	31,80 m ²
Vorraum 2	1,82 m ²
WC 2	1,13 m ²
Bad 2	2,82 m ²
Zimmer 4	12,67 m ²
Gesamtfäche	102,27 m²
Balkone	49,30 m ²
Raumhöhe	2,35 m



Unverbindliche Preisabschätzung
Zudenkmalschutzmaßnahmen, Infrage
Baldachinverlängerungen, Isolierdächer und Fensterabzäune
Zimmerdecken und Balkone
Hausnummernschilder befinden sich an den Türen, Lampen-, Trennwand- und
Flügeltüren sind einzeln abzutrennen. Türen befinden sich an den Türen, Trennwand- und
Flügeltüren sind einzeln abzutrennen. Doppeltüren sind nicht für die
Einfamilienhausentnahmen vorgesehen. Die Formulare
entfernen. Türen sind nicht in Zimmern, wobei nicht
an den ausgesetzten
Boden- und Wandbeläge, Decken, Säulen und sonstige
Abmessungen der Raumhöhe und Aussteifung beziehbar.
Geimpfete Fassaden sind nicht zu berücksichtigen.
Die Übersicht

FORM + FUNKTION
ARCHITEKTURBÜRO
Bauunternehmer und Immobilienmakler GmbH
www.formundfunktion.at

PLANSTAND: 13.05.2025

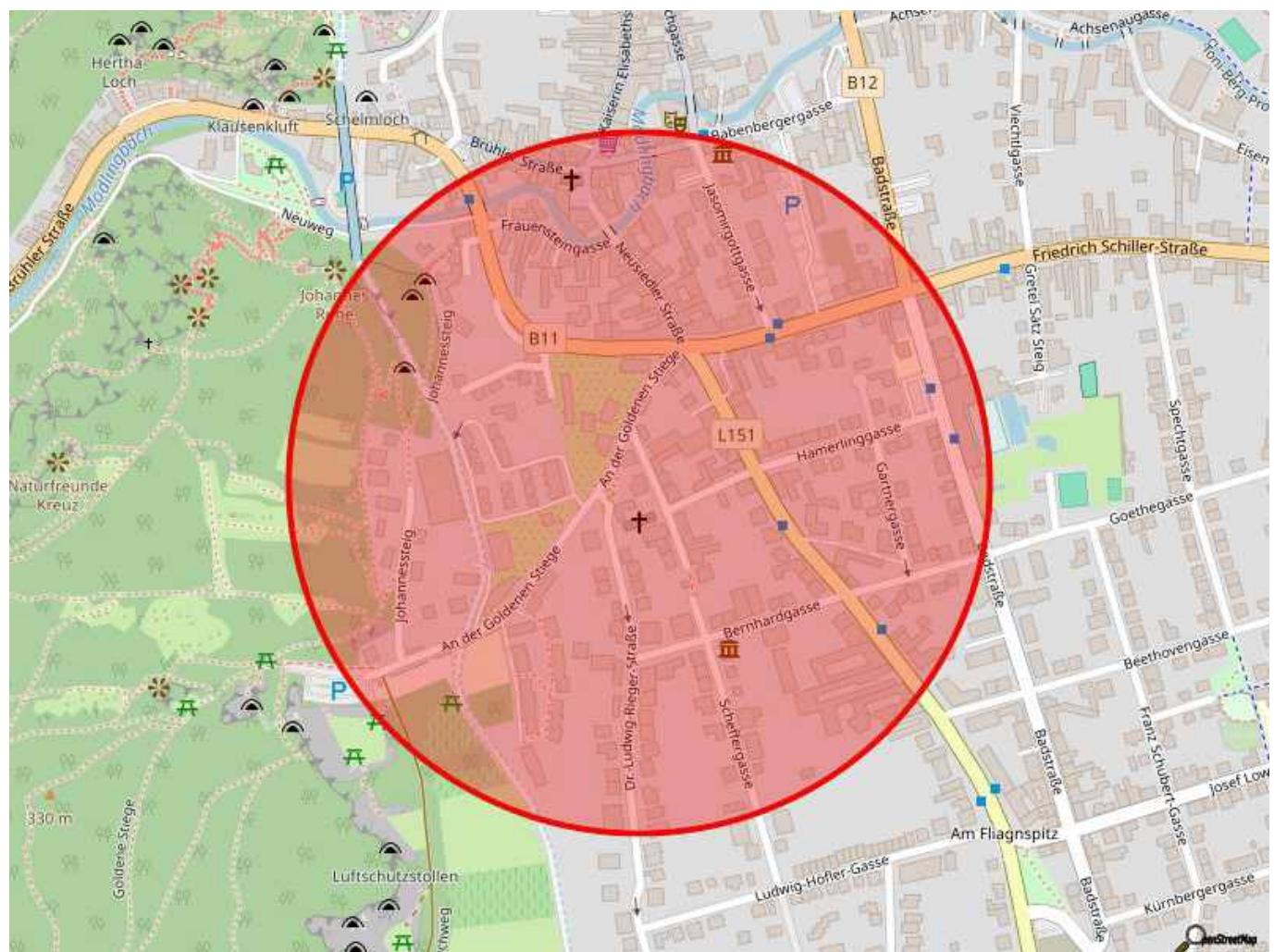
0 1 2 3 4 5 m
MASSSTAB 1:100
NUR FÜR AUSDRUCK IN A3 MASSSTÄBICH

Vertragsabstand
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. 104 m². Die Fertigstellung des Projekts steht kurz bevor.

Raumaufteilung:

EG:

- Vorraum
- 3 Schlafzimmer zwischen ca. 10m² und 11,6m²
- 1 Badezimmer mit Dusche, WM-Anschluss und Handwaschbecken
- separates WC
- Balkon

OG:

- Vorraum
- Wohn-/Essbereich mit moderner Küche
- 1 Zimmer ca. 12,8m²
- 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
- 9 Parkplätze verfügbar, 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



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