

## WOHNEN mit Herz & Komfort



Image00083

**Objektnummer: 141/84722**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	42,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Gesamtmiete</b>	1.000,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	786,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,81 €
<b>USt.:</b>	90,91 €

## Ihr Ansprechpartner



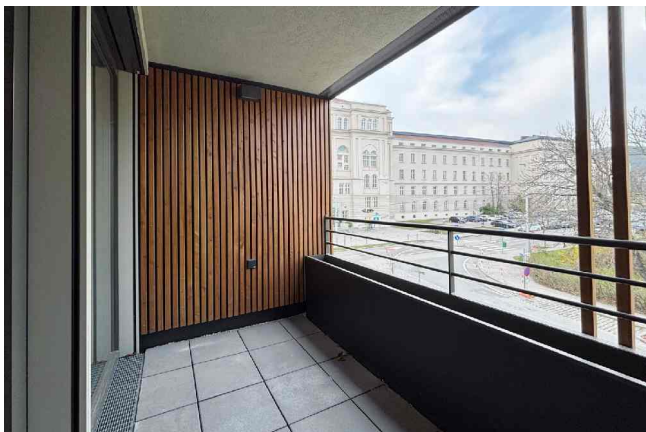
**Petra Merkader**

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100669

H +43 676 834 34 669

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





Technikstraße 12 GmbH  
Trabenstraße 5b  
1050 Wien

Technikstraße 12/Cruschgasse 11  
2340 Mödling

VERGÄHRPLAN	
EBENE 2	Top 20
Fläche	38,16 m <sup>2</sup>
Loggia	3,03 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>42,19 m<sup>2</sup></b>
Keller/ab 20	7,30 m <sup>2</sup>



Dem Verleiher ist für alle für den Hausgenuss  
vom 27.03.2024

Die Raumfläche entspricht, wenn nicht anders  
beschrieben, ca. 2,5 m. Die verwendeten  
Farben dienen nur der Orientierung und stellen  
nicht die Farbpalette genau abgestimmter  
Oberflächen dar. Änderungen stellen  
keine Gewährleistung dar.  
Besonders bei Mietverhältnissen werden alle  
Angaben und Angaben getrennt von  
den Angaben. Die Angaben sind keine  
Angaben zur Detail- und Bauabfertigung  
gemäß Maßstab. Die Angaben für die  
Abfertigung sind nur eine Orientierung und sind nicht  
verbindlich. Die Angaben sind keine  
Angaben zur Detail- und Bauabfertigung  
gemäß Maßstab. Die Angaben für die  
Abfertigung sind nur eine Orientierung und sind nicht  
verbindlich.

Entwicklungsberatung durch IEPIC Dienstleistungen  
88100 Wien, Tel. 01 40 10 10 10  
Mödling, Tel. 01 40 10 10 10  
0800 1 05 2 03 1  
www.technikstraesse.at

▲	Architekturbüro
■	Baufläche
■	Loggia/Terrasse



Living Plus im grünen Möding  
Wohlfühloase für Seniorinnen und Senioren



- |                 |                 |                                     |                             |                                |
|-----------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Intercomsysteme | Deckenleuchten  | Tür                                 | Built-in Ofen               | Außenantenne ExT               |
| Geschirrspüler  | Wandleuchten    | Schutz 3-fach-Disco-Blende          | TV-Anschlüsse               | Full-Kücheeinheit              |
| Heizkörper      | Schutzrollläden | Schutzrollläden 1-fach              | TV-Anschlüsse (SAT)         | KÜK - Küchenzeile modernisiert |
| Alarmanlage     | Jalousieblenden | Schutzrollläden 2-fach verstellbar  | Geschirrspüler              | KÜK - Küchenzeile klassisch    |
| Intercomsysteme | Rollläden       | Schutzrollläden 3-fach verstellbar  | Geschirrspüler modernisiert | KÜK - Küchenzeile klassisch    |
| Intercomsysteme | Rollläden       | Schutzrollläden 4-fach verstellbar  | Geschirrspüler klassisch    | KÜK - Küchenzeile klassisch    |
| Intercomsysteme | Rollläden       | Schutzrollläden 5-fach verstellbar  | Geschirrspüler klassisch    | KÜK - Küchenzeile klassisch    |
| Intercomsysteme | Rollläden       | Schutzrollläden 6-fach verstellbar  | Geschirrspüler klassisch    | KÜK - Küchenzeile klassisch    |
| Intercomsysteme | Rollläden       | Schutzrollläden 7-fach verstellbar  | Geschirrspüler klassisch    | KÜK - Küchenzeile klassisch    |
| Intercomsysteme | Rollläden       | Schutzrollläden 8-fach verstellbar  | Geschirrspüler klassisch    | KÜK - Küchenzeile klassisch    |
| Intercomsysteme | Rollläden       | Schutzrollläden 9-fach verstellbar  | Geschirrspüler klassisch    | KÜK - Küchenzeile klassisch    |
| Intercomsysteme | Rollläden       | Schutzrollläden 10-fach verstellbar | Geschirrspüler klassisch    | KÜK - Küchenzeile klassisch    |

## Objektbeschreibung

Sie sind aktiver Ruheständler und möchten Ihr Leben selbstbestimmt genießen, ohne auf Komfort und einen Hauch von Luxus zu verzichten? Dann heißen wir Sie willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit dem besonderen Plus an Lebensqualität.

Diese moderne Wohnanlage verbindet komfortables Wohnen mit einem einzigartigen Servicekonzept: Seniorinnen-Concierge – persönlich, herzlich, unterstützend.

Ihre Wohnung ab 42m<sup>2</sup>

Die hochwertigen 2–3 Zimmer-Wohnungen bieten Ihnen:

- Großzügige, helle Grundrisse
- Loggia bei jeder Wohnung
- Moderne Küche
- barrierefreie Ausstattung
- Auf Wunsch Garagenplatz
- Lift im Haus
- Ruhige, angenehme Wohnatmosphäre

Hier genießen Sie Ihre Privatsphäre und sind dennoch nie allein.

Wohnen mit Herz & Komfort

- Selbstständiges Wohnen mit Service
- Gemeinschaft & soziale Kontakte
- Sicherheit & Unterstützung
- Komfortable Ausstattung
- Lebensqualität in jedem Alter

Gemeinsam statt einsam

Benötigen Sie Unterstützung im Alltag? Suchen Sie ein Umfeld, das Sicherheit, Nähe und Gemeinschaft bietet?

Der Seniorinnen-Concierge ist Ihr zentraler Ansprechpartner im Haus und unterstützt Sie bei:

- Organisation von Alltagsangelegenheiten
- Koordination von Dienstleistungen
- Unterstützung bei Terminen
- Persönlichen Anliegen

Nähere Infos zum Servicepaket finden Sie unter [www.silber-zeit.at](http://www.silber-zeit.at).

Mit einem offenen Ohr und einem Lächeln sorgen sie für ein sicheres und geborgenes Wohngefühl.

## Freizeit & Gemeinschaft

Hier wird Gemeinschaft gelebt. Freuen Sie sich auf:

- Tägliche gemeinsame Aktivitäten
- Kreativ- und Bewegungsangebote
- Spiele- und Gesprächsrunden
- Gemeinsame Ausflüge
- Veranstaltungen und Feste

Sie entscheiden, woran Sie teilnehmen möchten. Alles kann, nichts muss.

Wir sind für Sie da.

Genießen Sie ihren eigenen Rückzugsort und erleben Sie gleichzeitig ein lebendiges, unterstützendes Miteinander.





## **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.