

## Ein neues Wohnhighlight am Mödlingbach entsteht



Top 02 Wohnküche

**Objektnummer: 141/85543**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	48,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Jutta Fischer-Ledholder

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100816

H +43 676 834 34 816

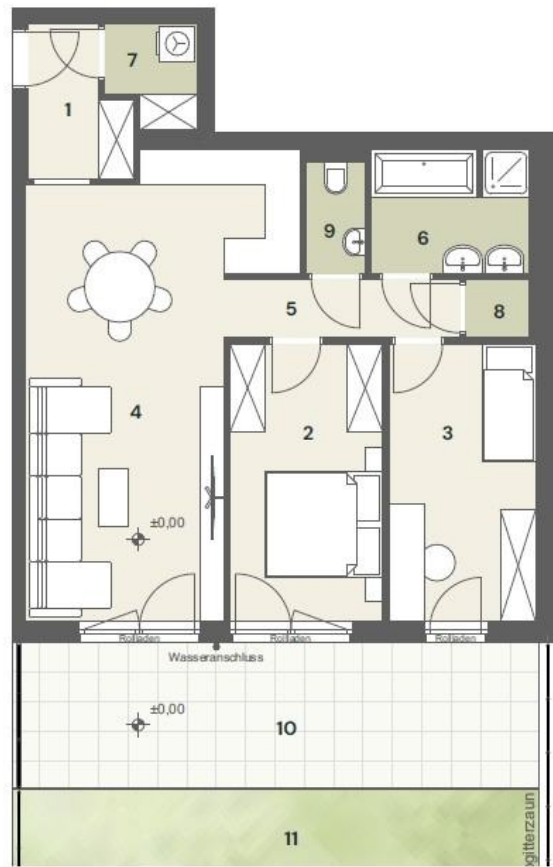
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

25

## Stiege 2 - Top 2

Wohnfläche	71,83 m <sup>2</sup>
1 Vorraum	3,97 m <sup>2</sup>
2 Zimmer 1	12,27 m <sup>2</sup>
3 Zimmer 2	11,80 m <sup>2</sup>
4 Wohnküche	28,74 m <sup>2</sup>
5 Flur	4,00 m <sup>2</sup>
6 Badezimmer	5,59 m <sup>2</sup>
7 Abstellraum 1	2,46 m <sup>2</sup>
8 Abstellraum 2	1,10 m <sup>2</sup>
9 WC	1,90 m <sup>2</sup>
10 Terrasse	22,06 m <sup>2</sup>
11 Garten	47,97 m <sup>2</sup>

Übersicht - EG



Seite 26

## Objektbeschreibung

Rivus-Living - modern, großzügig, nachhaltig und qualitative Ausstattung!

Direkt an Mödling angrenzend, in attraktiver, ruhiger Lage mit hervorragender Anbindung, entstehen 36 hochwertige Eigentumswohnungen mit insgesamt 54 Stellplätzen, die zeitgemäßes Wohnen mit durchdachter Architektur und nachhaltiger Bauweise verbinden.

Das Projekt umfasst stilvolle Wohnungen mit intelligenten Grundrissen, großzügigen Freiflächen und hochwertiger Ausstattung. Ob Eigennutzer oder Anleger – hier entsteht Wohnraum mit langfristigen Wert und hoher Lebensqualität.

Wohnqualität mit Anspruch - die Wohnungen überzeugen durch:

- massive Bauweise, moderne Architektur und klare Linienführung
- helle Wohnräume mit großen Fensterflächen
- Raumhöhe 2,70 m
- private Freiflächen wie Balkon, Terrasse oder Garten
- hochwertige Materialien und zeitlose Ausstattungsmerkmale
- effiziente Bauweise und nachhaltiges Heizsystem
- durchdachte Grundrisse für unterschiedliche Lebenssituationen
- perfekte Lage für urbanes Wohnen mit tollem Preis-Leistungs-Verhältnis

Leben in sehr guter Lage

Die ausgezeichnete Infrastruktur verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität.

Einkaufsmöglichkeiten wie Lebensmittel- und Supermärkte, Drogerie und Apotheke, befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Ärzte, zahlreiche Gastronomiebetriebe und öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeit- und Erholungsflächen, sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe und sorgen für kurze Wege im Alltag. Auch diverse Bildungsstätten wie Schulen und Kindergärten sind teils fußläufig oder in kurzer Zeit mit dem Fahrrad erreichbar und macht diese Lage zusätzlich für Familien attraktiv.

Für Eigennutzer und Anleger

Das Projekt bietet attraktive Perspektiven sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren. Die Kombination aus moderner Architektur, nachhaltiger Bauqualität, gefragter Lage sowie äußerst fairer Preise, schafft langfristige Wertbeständigkeit.

Die Highlights als "Mehrwert" auf einen Blick:

- Massive, nachhaltige Bauweise
- hochwertige Materialien von namhaften Firmen
- Luftwärmepumpe
- Stützkühlung
- PV-Anlage, 30 kWp
- Rasenmäroboter für Gartenwohnungen



Zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept

- Jahreskarte für öffentliche Verkehrsmittel
- ÖPNV-Anzeigefeld
- vergünstigte Saisonkarte für den Badeteich

70 Fahrradabstellplätze

- Fahrrad-Lastenanhänger
- E-Bike-Ladestationen
- Fahrrad-Servicestation
- Gutscheine für Radservice

PKW-Abstellplatz

- 36 Garagenplätze
- 9 überdachte Außen-Stellplätze
- 9 nicht überdachte Außen-Stellplätze

Vorbereitung für E-Ladestationen - Leerverrohrung

Die qualitativ hochwertige Umsetzung des Projekts "Rivus-Living" steht im Vordergrund. Gerne unterstütze ich Sie dabei, eine sichere und fundierte Entscheidung für Ihr neues Zuhause zu treffen!



## **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.