

## sonnendurchfluteter Erstbezug mit südseitigem Garten



**Objektnummer: 25622**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	59,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Gesamtmiete</b>	1.299,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.180,91 €
<b>Kaltmiete</b>	1.180,91 €
<b>USt.:</b>	118,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Renner**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH





**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



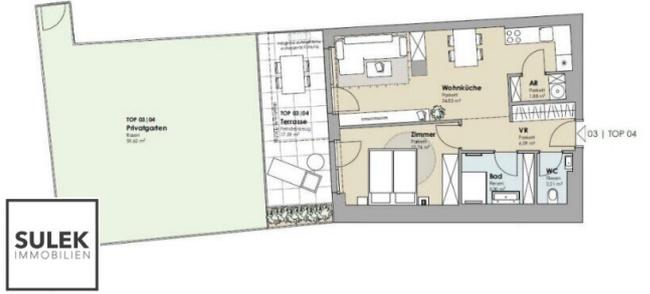
**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



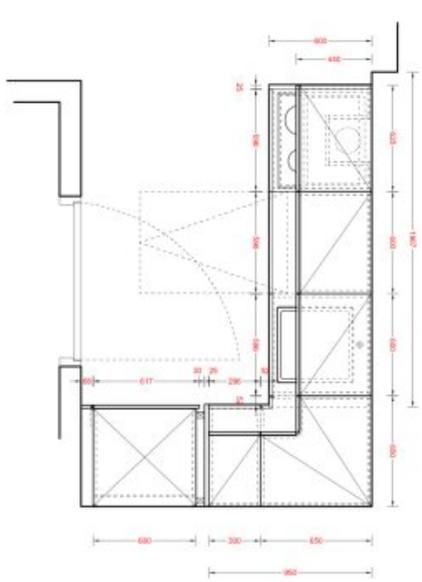
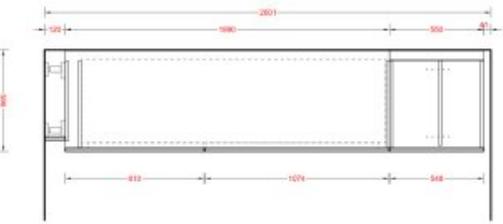
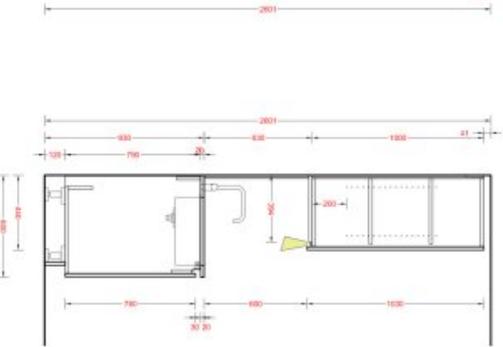
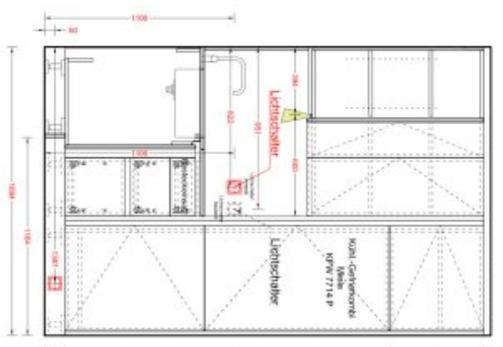
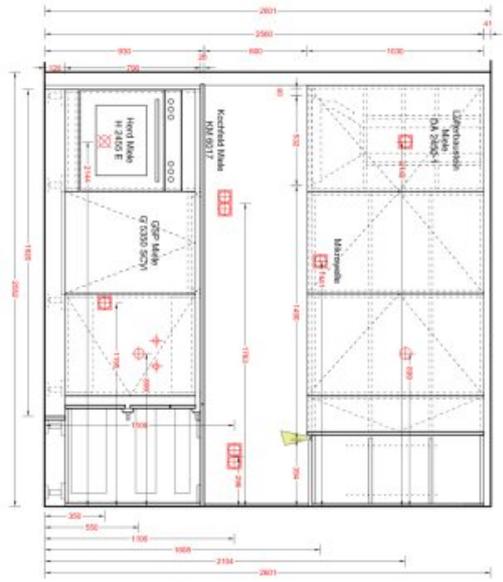
**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN







### HAUS 03 | EG | TOP 04 - KÜCHE

**Ausführung:**

Korpus und Fronten in Dekor Egger 'Piallino' WS900 ST15  
 Arbeitsplatte Dekton 'Soker', 20 mm, poliert  
 Nischenrückwand in Lacobel, Weiss, Ral 9010

**Beschläge:**

Trochländer Blum Insetts / Blumotion  
 Griffnische Actor weiss SCH 103 304 017 / 015  
 Leiden Blum Tandembox Milano, weiss  
 LED Beleuchtung 2xV  
 Abfallsammler 'Aldrin' HKT Nr. 377820  
 Spüle 'Turnex 4040' IFJU HKT Nr. 100216, flächenbündiger Einbau

		<b>MAURER - KÜCHEN</b>	
Projekt	HAUS 03   EG   TOP 04 - KÜCHE	Gezeichnet	DNI
Maßstab	1:25	Datum	13.11.2024
Dieser Plan ist nur zur Angebotsstellung gültig! Ergänz. des Planzustandes und darf nicht kopiert werden!			



# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

Da wir rund um die Uhr für Sie im Einsatz sind, bitten wir um die Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#), um die Vereinbarung von Besichtigungsterminen zu erleichtern.

**Herzlichen Dank!**

***Hinweis: Die abgelichteten Fotos sind nicht Teil der Vermietung. Die Einbauküche (Küchen - Plan anbei) wird eingebaut - aktuelle Bilder werden nachgereicht. Im Projekt sind weitere 2-3 Zimmer Wohnungen verfügbar!***

\*\*\*\*\*

## **Das Projekt "La Vie 7"**

In bester Lage von Mödling, im malerischen Niederösterreich, entsteht eine Wohnhausanlage aus **3 Häusern mit insgesamt 34 Wohneinheiten und Tiefgarage**. Das "LaVie 7" vereint elegantes Design und moderne Ausstattung mit einem starken Fokus auf Nachhaltigkeit.

Die neu geschaffenen Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche zwischen ca. 34 - 138 m<sup>2</sup> und sind alle mit Garten, Balkonen/Terrassen ausgestattet. Den zukünftigen Mietern stehen ausreichend Fahrrad- / Kinderwagenräume, eine Gemeinschaftsfläche im Innenhof zur Verfügung. Selbstverständlich ist jeder Wohnung eine Einlagerungsraum zugeordnet.

Das Projekt bietet weitläufige Grünflächen und setzt auf umweltfreundliche Energiekonzepte wie **Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen**. Die Wärmeabgabe in den einzelnen Räumen erfolgt über eine **Fußbodenheizung** und kann im Sommer auf Kühlung (Stützkühlung) umgestellt werden. Die im Estrich verlegten Leitungen funktionieren als **Heiz- als auch Kühlsystem**. Zudem fördert die Begrünung der Fassade sowie die Gründächer aktiv die ökologische Vielfalt und das Wohlbefinden der Bewohner.

## **DIE AUSSTATTUNG**

Die Ausstattung der Wohnungen erfüllt in ihrer Qualität anspruchsvolle und zeitgemäße Wohnstandards. Schon beim Betreten der Wohnung fällt der elegante **Parkettboden** aus Eichenholz auf, unter dem eine moderne Fußbodenheizung verlegt ist. In den Nassräumen wurden strapazierfähige großformatige **Feinsteinzeugfliesen** verwendet. Alle Fenster der Wohnungen sind mit einem **außenliegenden Sonnenschutz** ausgestattet (elektrisch bedienbare Raffstores), der eine effektive Beschattung bietet und so für angenehme Temperaturen, auch im Sommer, sorgt. Jede Wohnung verfügt über ein separates WC mit

Handwaschbecken sowie ein Badezimmer mit Badewanne/Dusche und Handtuchheizkörper.

## Die Gartenwohnung

Die praktisch aufgeteilte 2 Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles was das Herz begehrt und lässt sich wie folgt aufteilen:

- ein **Vorraum** mit Platz für Garderobe
- ein **geräumiger Wohnbereich**: Offene Wohnküche mit moderner, maßgefertigter Tischlerküche und Geräten der Marke Miele - Perfekt für gemütliche Kochabende und gesellige Stunden.
- **Schlafzimmer**, mit Terrassenzugang
- ein modernes komfortables **Badezimmer** mit einer Walk-In-Dusche, Waschplatz und Handtuch Heizkörper
- eingezäunter ca. 60 m<sup>2</sup> großer **Garten**;
- ca. 18m<sup>2</sup> große **südseitige Terrasse**
- Ein **Abstellraum** mit einem Waschmaschinen-/Trockner Anschluss, sowie ein **Kellerabteil** sind ebenfalls vorhanden

Ein eigener Garagenplatz kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

**Hinweis:** Bei der unten angeführten Gesamtbelastung handelt es sich um eine Pauschalmitiete (inkl. Betriebskosten, USt.; exkl. Kosten für Heizung, Wasser, Strom)

## Lage.

Das Objekt befindet sich in der Viechtlgasse und sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Spar - 800m, Billa - 850m, Apotheke - 100m) sind fußläufig gut zu erreichen.

Der Bezirk Mödling bietet neben einer großartigen Infrastruktur auch ein breites Angebot an Ausbildungsstätten (Handelsakademie, Modeschule, Höhere technische Bundeslehranstalt, Gymnasien, Mittelschulen, Kindergärten, etc.) für Ihren Nachwuchs. Nahe dem Anninger und der Weinbergstraße gelegen kommen auch Naturliebhaber und Radfahrer auf Ihre Kosten.

Die öffentliche Anbindung ist über den Bahnhof „Mödling“, welchen Sie binnen nur 10 Minuten mit dem Bus oder in gut 15 Minuten zu Fuß erreichen, bestens gegeben.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!**

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

\*\*\*\*\*

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.500m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap