

Erstbezug: westseitige 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse



SULEK
IMMOBILIEN

Objektnummer: 25621

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,46 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	1.399,00 €
Kaltmiete (netto)	1.271,82 €
Kaltmiete	1.271,82 €
USt.:	127,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Renner

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH







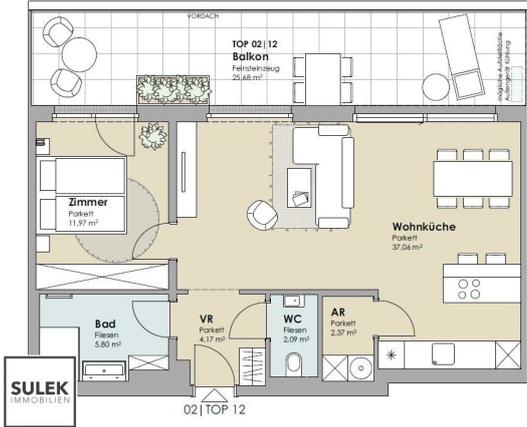




SULEK
IMMOBILIEN

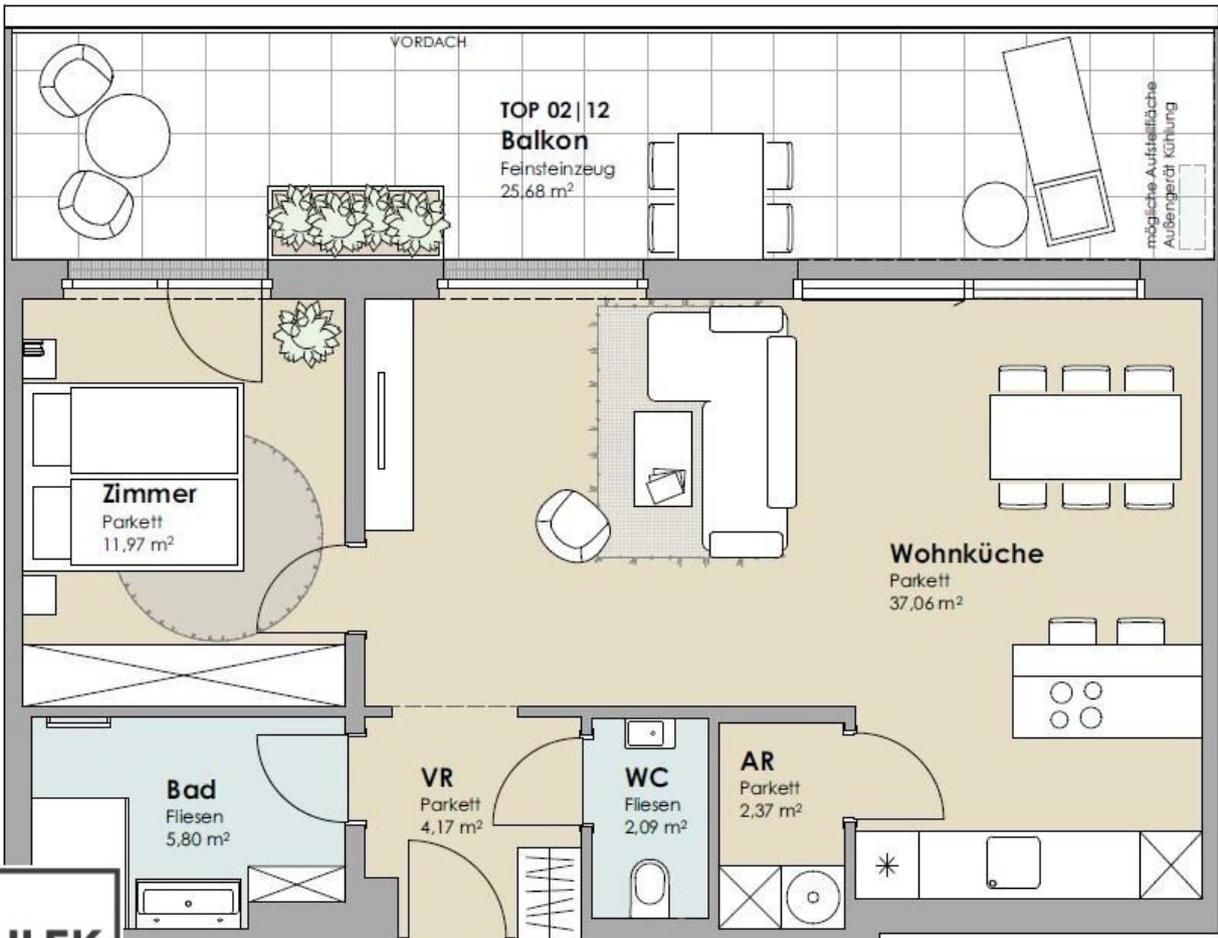


SULEK
IMMOBILIEN



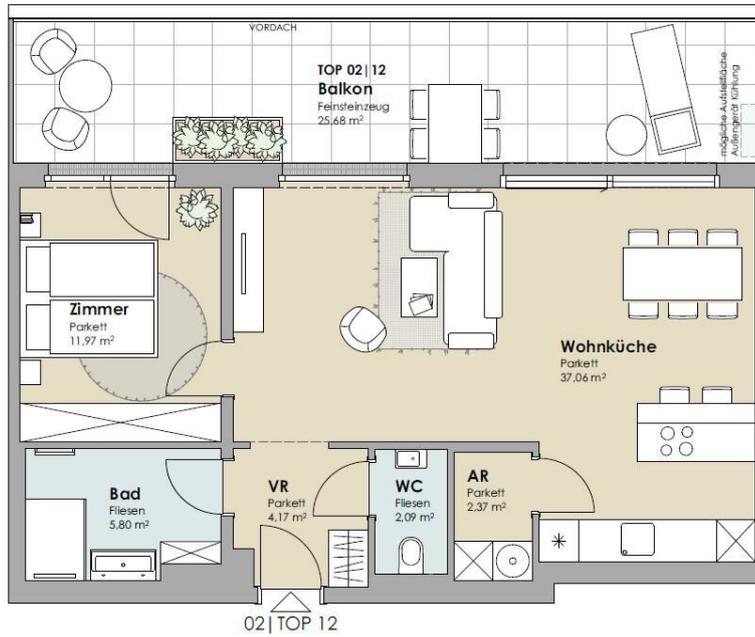


SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN

02 | TOP 12



laVie⁷

VERMARKTUNGSPLAN

NEUBAU

Wiechtlgasse 7, 2340 Mödling



Ein Projekt der
Rustler Immobilienentwicklung GmbH



**2. OBERGESCHOSS
HAUS 02 | TOP 12**

Raumprogramm

Wohnküche	37,06 m ²
Zimmer	11,97 m ²
Bad	5,80 m ²
separates WC	2,09 m ²
Abstellraum	2,37 m ²
Vorraum	4,17 m ²

Flächenaufstellung

Wohnfläche	63,46 m ²
Balkon	25,68 m ²

RUSTLER³

REAL ESTATE EXPERTS

Rustler Immobilienreuehand GmbH
Hauptstraße 81, A-2340 Mödling
Tel.: +43 (2266) 908 100
E.: laVie7@rustler.eu

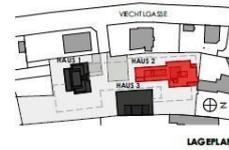
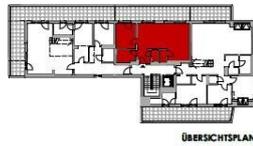


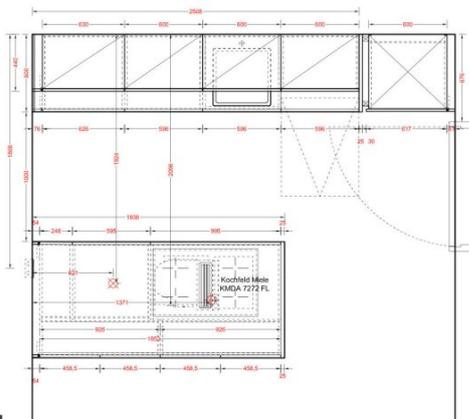
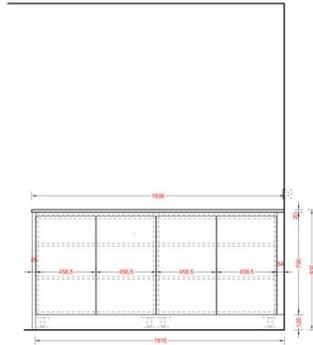
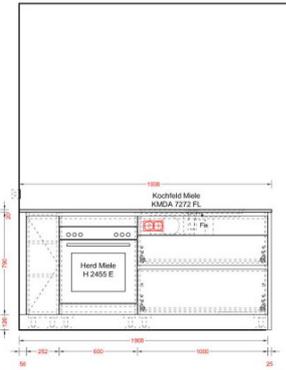
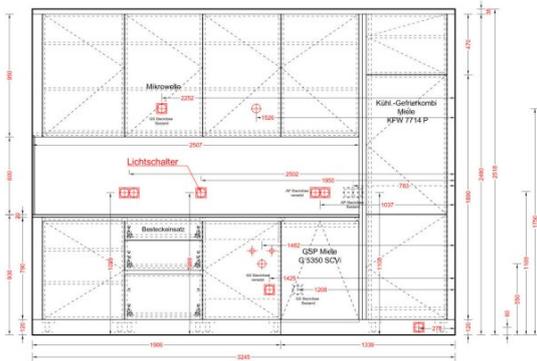
Architektur Steinbacher Thierlicher IT GmbH
www.steinbacher-thierlicher.at

STAND: 06.10.2023



Alle Änderungen vorbehalten! Flächenangaben sind ca.-Angaben. Die eingezeichnete Möblierung dient
als Orientierungshilfe. In etwaigen Widersprüchen zwischen den Vermarktungsplänen und der BAB gelten die Inhalte der BAB.





HAUS 02 | OG2 | TOP 12 - KÜCHE

Ausführung:

Korpus und Fronten in Dekor Egger 'Platinweiß' W980 ST15
 Arbeitsplatte Dekton 'Soke', 20 mm, poliert
 Nischenrückwand in Lacobel, Weiss, Ral 9010

Beschläge:

Topfbänder Blum Inserta / Blumotion
 Griffmulde Aktor weiß SCH 103 304 017 / 015
 Laden Blum Tandembox 'Antaro', weiß
 LED Beleuchtung 24V
 Abfallsammler 'Aladin' HKT Nr. 377820
 Spüle 'Lumex' 4040 IF/U HKT Nr. 100216, flächenbündiger Einbau



	Projekt: MAURER - KÜCHEN		Gebildet: 21.01.2025	
	Projekt - Detail: HAUS 02 OG2 TOP 12 - KÜCHE		Plannummer:	
	Multiblaß: 1:25	Geschnitten: DM	Datum: 13.11.2024	Auftragsnummer: 240842
Dieser Plan bleibt bis zur Auftragsabgabe geistiges Eigentum des Planverfassers und darf weder kopiert noch Dritten zugänglich gemacht 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 Einbauküche (Küchen - Plan anbei) wird aktuell eingebaut - 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 m² 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 Wohnung

Die praktisch aufgeteilte 2 Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 64 m² 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
- **westseitige Terrasse (Ca. 25m²)**
- 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