

**Projekt SCHEFFERGASSE 4- ! Erstbezug ab Q1/2026!: praktisch aufgeteilte 4 Zimmer Wohnung mit Balkonen, moderner Ausstattung + Parkplätze**



**Objektnummer: 25880**

**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>	85,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Gesamtmiete</b>	2.375,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.159,09 €
<b>Kaltmiete</b>	2.159,09 €
<b>USt.:</b>	215,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

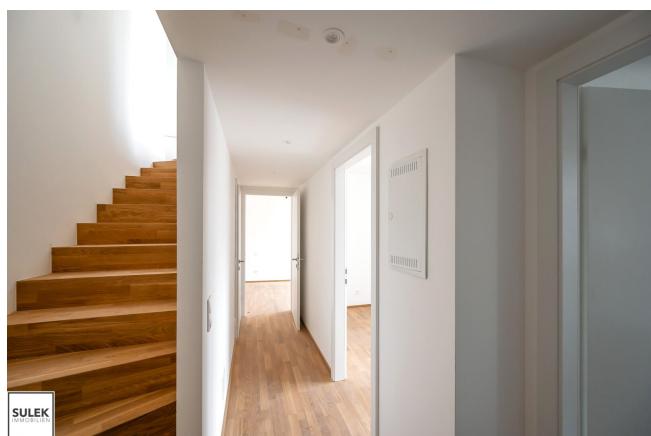
## Ihr Ansprechpartner

### Projektteam

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien

T +43 1 226 27 20  
H +43 676 355 85 23

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





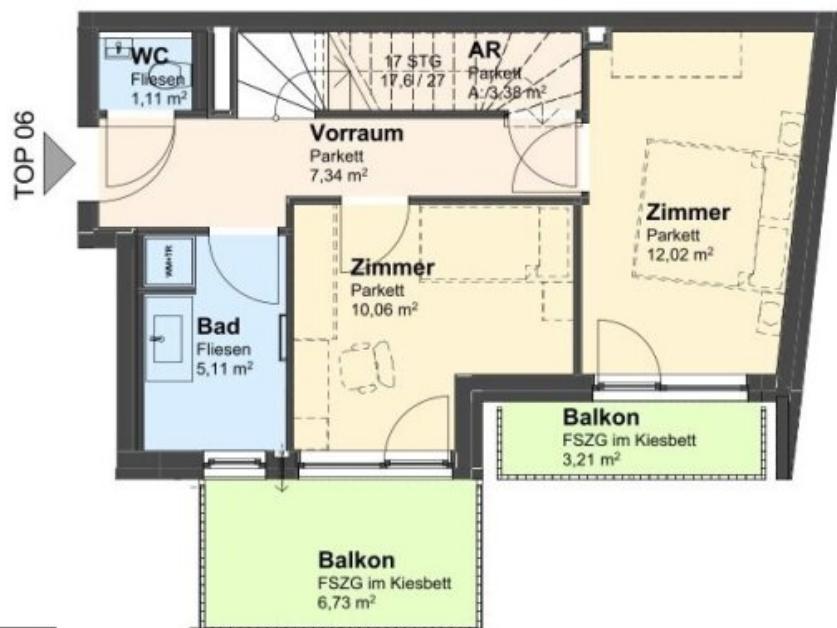












**1.OG**

# Objektbeschreibung

**Liebe Wohnungssuchende,**

**Wir freuen uns über Ihr Interesse an einer Wohnung im Projekt "SCHEFFERGASSE 4"**  
**und bieten hier einen Überblick über alle verfügbaren Wohneinheiten.**

Bei Interesse bitten wir um Übermittlung der für Sie interessanten Tops über das [Kontaktformular](#) (bitte PROJEKTTEAM auswählen)!

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## ALLES AUF EINEN BLICK.

- 6 Wohnungen zur befristeten Miete
- 4- und 5 Zimmer Wohnungen: **85 - 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- alle Wohnungen mit Freiflächen (**Garten, Balkon oder Terrasse**)
- moderne, zeitlose und grifflose **voll ausgestattete Küchen mit Miele-Geräten**
- Fertigstellung Dezember 2025 / beziehbar ab **Jänner 2026**
- monatliche Mietkosten **€ 2.375,- bis € 2.695,-** (inkl. USt. & Betriebskosten; exklusive Energiekosten (Heizung, Wasser, Strom))
- **Pauschalmietzinsvereinbarung**
- **9 PKW-Abstellplätze vorhanden (monatlich € 120,- brutto / Platz optional)**

\*\*\*\*\*

## Das Projekt.

In einer begehrten Wohnlage von Mödling entsteht in der Scheffergasse 4 ein außergewöhnliches Wohnprojekt, das Ruhe, Stil und Lebensqualität auf höchstem Niveau vereint. Die privilegierte Lage nahe der Goldenen Stiege besticht durch ihr naturnahes Ambiente mit direkter Anbindung an den Wienerwald und die renommierte Weinregion. Eingebettet in eine ruhige Villengegend nahe der beliebten Goldenen Stiege bietet das Projekt idyllisches Wohnen im Grünen mit fußläufig erreichbarer Nahversorgung.

Das exklusive Projekt umfasst lediglich 6 hochwertige Wohnungen mit 4-5 Zimmern und Wohnflächen zwischen 85 m<sup>2</sup> und 102 m<sup>2</sup> und 9 PKW-Abstellplätze – ideal für anspruchsvolle Familien. Großzügige Eigengärten, Balkone und Terrassen bieten privaten Freiraum und unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2025 und die Übergabe ab Jänner 2026 vorgesehen.

## Die Wohnungen.

Top	Etage	Zimmer	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Freifläche	Gesamtmiete*
1	EG	4	95,55	1 Garten, 2 Terrassen	€ 2.499,-
2	EG	4	99,76	2 Gärten, 2 Terrassen	€ 2.595,-
3	1+2	5	95,99	2 Balkone	€ 2.599,-
4	1+2	5	102,27	2 Balkone	€ 2.695,-
5	1+2	4	96,70	2 Balkone, 1 Terrasse	€ 2.585,-
6	1+2	4	85,01	4 Balkone	€ 2.375,-

\*Es handelt sich bei der angegebenen Gesamtmiete um eine Pauschalmiete inkl. USt. & Betriebskosten; exklusive Energiekosten (Heizung, Wasser, Strom).

## Die Ausstattung.

### Allgemeinbereiche:

- Fahrradabstellplatz im Außenbereich
- Kinderwagenabstellraum
- kleiner Spielplatz mit Wipptier und Sandkiste
- Parkplätze im Freien (Rasenziegel)
- Treppenlift

### Wohnungen:

- Heizung / Kühlung:
  - Luftwärmepumpe
  - Fußbodenheizung
  - Klimaanlage in den Maisonettewohnungen
- Böden:
  - Eichenparkettboden in den Wohnräumen
  - Feinsteinzeug Fliesen in grau in den Nassräumen

- Fenster:
  - 3-Scheiben- Isolierverglasung inkl. Lüftungseinheit zur Feuchtschutz-Lüftung
  - außenliegender Sonnenschutz: Vorbaurolladen
  - Blendschutz: Zweiläufige Vorhangschiene im Innenbereich
- Badezimmer:
  - Wandspiegel in Bad und WC
  - Spiegelleuchte und elektrisch bedienbare Handtuchheizkörper im Bad
  - separate WC's mit Handwaschbecken
  - Badewanne oder Dusche mit Glastrennwand, je nach Wohnung
- Küche:
  - grifflose Küche mit Unterschränken und raumhohen Oberschränken (inkl. Schatten Fuge)
  - Slowmotion Schubladen
  - eingefrästes LED Band über die Länge der gesamten Küche
  - Küchenfront in weiß mit Anti-Fingerprint-Eigenschaft
  - Arbeitsplatte: Dünnarbeitsplatten aus Schichtstoff in grau
  - Miele-Geräte: Herd, Dunstabzug, Geschirrspüler, Gefrier-Kühl-Kombination
- Wohnungseingangstüren:
  - Doppelfalztüren
  - Video Gegensprechanlage
- Freiflächen
  - Außen-Wandleuchten
  - Wasseranschluss inkl. frostsicherem Auslaufventil
  - teilweise bodengebundene Fassadenbegrünung (tlw. in Pflanzentrog) an Balkonen / Terrassen, Niroseile als Rankhilfe; Pflanzen: wilder Wein od. gleichwertig
  - Gartenwohnungen: Maschendrahtzaun in Anthrazit

## Die Lage.

Das Wohnhausprojekt in der **Scheffergasse 4, 2340 Mödling** bietet ruhiges Wohnen mit hervorragender Nähe zur Natur.

Sie wohnen in einer bevorzugten Villen- und Grünlage im Süden von Mödling, eingebettet in eine naturnahe Umgebung mit viel Ruhe. Die Lage ist besonders attraktiv durch ihre Nähe zum Wienerwald sowie zu Spazierwegen und Erholungsräumen wie der „Goldenene Stiege“. Trotz der ruhigen Umgebung sind Sie nicht abgeschieden: Für Wege des täglichen Bedarfs – Lebensmittel, Apotheke und andere Nahversorger – gibt es fußläufig erreichbare Angebote. Mit dem Auto erreichen Sie Wien in etwa 30 Minuten, was für Pendler oder jene, die regelmäßig in die Hauptstadt wollen, eine komfortable Lösung ist.

## Infrastruktur:

Alle Einrichtungen, die man für das alltägliche Leben braucht – Supermärkte, Apotheken etc. – sind bequem erreichbar (z.B. BILLA - 6 Gehminuten, 400m). Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut angebunden, so dass Kinderbetreuung, Schulbesuche und Arbeitswege stressfrei möglich sind. Der **Bahnhof Mödling**, von wo aus regelmäßige Schnellverbindungen nach Wien (ca. 20 Minuten) bestehen, ist ca. 1,3km entfernt. Wenige Schritte vom Haus entfernt halten mehrere Regionalbusse (216, 259, 263, 264, 265).

### **Bildung & Kinderbetreuung:**

Mödling verfügt über ein exzellentes Bildungsangebot – von der **Krabbelstube bis zum Gymnasium**. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten, Volksschulen und weiterführende Schulen, z.B.: NÖ Landeskindergarten Brühlerstraße, Privatkindergarten Pinocchio, Volksschule Maria Enzersdorf, Volksschule Babenbergergasse, BG & BRG Keimgasse, Vienna Business School Mödling, HTL Mödling - die größte technische Lehranstalt Österreichs.

Für Familien, die internationale Bildungswege bevorzugen, sind auch **mehrsprachige Privatschulen** und Musikschulen in der Region gut erreichbar.

### **Freizeit & Erholung:**

Der Wienerwald ist praktisch vor der Haustür. Spaziergänge, Wanderungen oder sportliche Aktivitäten im Grünen lassen sich ohne aufwändige Anfahrt realisieren. Gleichzeitig bietet Ihnen Mödling selbst – mit seinem Altstadtfair, Cafés, Restaurants – eine charmante Kleinstadtatmosphäre und bietet zahlreiche Freizeitangebote: Sportvereine, Bäder, Musikschulen und ein vielfältiges Kulturprogramm (z.B. Stadtbäder Mödling - 350m Entfernung, 5 Gehminuten).

Familienfreundlich und praktisch: **Eigene KFZ-Stellplätze** sorgen für stressfreies Ankommen nach einem langen Tag.

\*\*\*\*\*

Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung einen **Einkommensnachweis** (die letzten drei Gehaltszettel oder bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid).

\*\*\*\*\*

**Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne tel. unter [+ 43 676 355 85 23](tel:+436763558523) oder per E-Mail an [projekt@sulek-immobilien.at](mailto:projekt@sulek-immobilien.at) zur Verfügung.**

\*\*\*\*\*

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.

Copyright Inhaber der Visualisierungen ist das Architekturbüro FORM+FUNKTION.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <1.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap