

Gartenwohnung mit 4 Zimmer in Zentrumslage



Image00003

Objektnummer: 141/84279

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,55 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	53,19 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	2.499,00 €
Kaltmiete (netto)	2.013,83 €
Kaltmiete	2.499,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Rösch

Rustler Immobilien treuhand

T 02236 908100 689

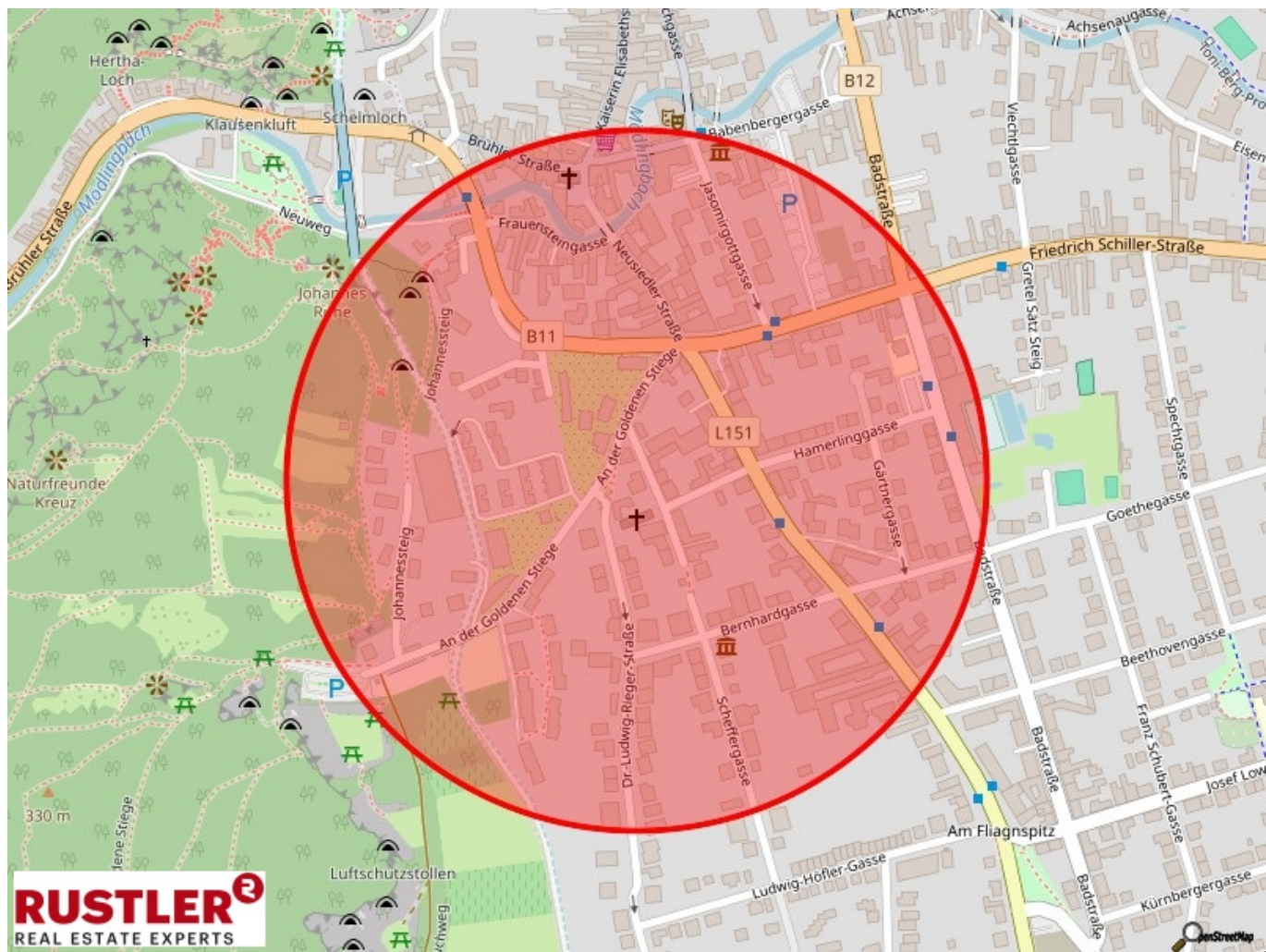
H +43 676 834 34 689

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







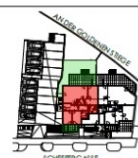




SCHEFFERGASSE 4
2340 MÖDLING

TOP 01 | EG 4-ZIMMER-WHG

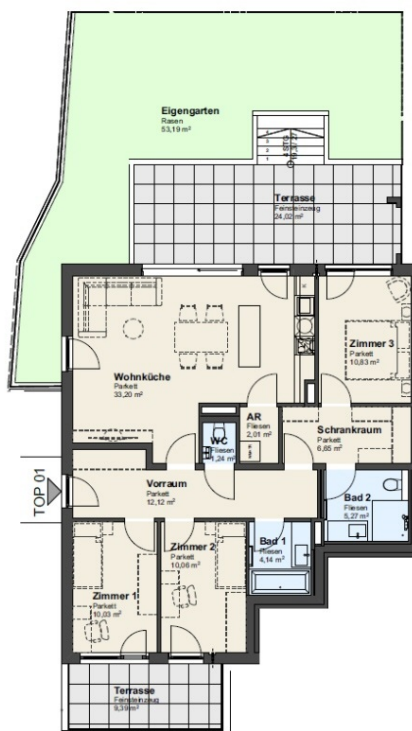
Vorraum	12,12 m ²
Wohnküche	33,20 m ²
WC	1,24 m ²
AR	2,01 m ²
Zimmer 1	10,03 m ²
Zimmer 2	10,06 m ²
Bad 1	4,14 m ²
Bad 2	5,27 m ²
Schrankraum	6,65 m ²
Zimmer 3	10,83 m ²
Gesamtfläche	95,55 m²
Terrassen	33,41 m ²
Garten	53,19 m ²
Raumhöhe	2,60 m



Unverbindliche Plankopie.
Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenaufträgen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.
Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Baubildliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben.
Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsberechnung.
Geringere Raumhöhe in Nebenräumen mit abgehängten Decken möglich.

FORM + FUNKTION
ARCHITEKTURBÜRO
Baumeister und Innenarchitektur GmbH
www.formundfunktion.at

PLANSTAND: 13.05.2025



RUSTLER²
REAL ESTATE EXPERTS

Vertragsbestand
Möblierungsvorschlag

Objektbeschreibung

Das Wohnprojekt von Walter Real Estate Projekt GmbH befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Mödling – eingebettet in einer wunderschönen Villen-Gegend, direkt neben der bekannten und idyllischen „Goldenen Stiege“. Das Wohnhaus bietet 6 hochwertige Mietwohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 85 m² und ca. 104 m². Die Erdgeschosswohnungen verfügen jeweils über private Gärten, während die Wohnungen in den oberen Etagen großzügige Balkone und Terrassen bieten. *Raumaufteilung*: - Vorraum - Wohn-/Essbereich mit moderner Küche - 3 Schlafzimmer zwischen ca. 10m² und 10,8m² - 2 Badezimmer mit Dusche und Wanne (ein Bad mit WC) - separates WC - Abstellraum - Garten und Terrasse *Ausstattungs Highlights*: • Designerküchen von EWE mit hochwertigen Miele-Geräten - Grifflose Küche mit Unterschränken und raumhohen Oberschränken mit Schattenfuge - Slowmotion-Schubladen und eingefrästes LED-Band über die gesamte Länge - Weiße Küchenfront mit Anti-Fingerprint-Beschichtung - Dünne graue Schichtstoff-Arbeitsplatte - Miele-Geräte: Herd, Dunstabzug, Geschirrspüler, Gefrier-Kühl-Kombination • Klimaanlage in den Maisonette-Wohnungen • Feinsteinzeug-Fliesen (30x60 cm) und Eiche-Natur-Parkettböden • Terrassen mit elegantem Feinsteinzeugbelag • elektrische Außenrollläden • Video-Gegensprechanlage • exklusive Sanitäranlagen der Marke Laufen und Armaturen von Hansgrohe • Luftwärmepumpe / Fußbodenheizung mit Kühlfunktion Die Fertigstellung des Projekts steht kurz bevor. Selbstverständlich stehen Ihnen 9 Parkplätze zur Verfügung, welche um € 100 inkl. BK und USt. angemietet werden können. Bei den Wohnungen handelt es sich teils um Symbolfotos und Möblierungsbeispiele. *Lage und Infrastruktur*: Diese Lage verbindet auf einzigartige Weise das Beste aus zwei Welten: Naturnahe Erholung im Wienerwald und der beliebten Weinregion mit der schnellen Anbindung an die Wiener Innenstadt, die Sie in nur 30 Minuten mit dem Auto erreichen. Gleichzeitig profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zu sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs, von Apotheken bis hin zu Lebensmittelmärkten, die bequem zu Fuß erreichbar sind.