

Wohnen auf 2 Ebene! TOP-Ausstattung und Zentrumslage



IMG_0039-min

Objektnummer: 141/84282

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,01 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	4
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	2.375,00 €
Kaltmiete (netto)	1.929,56 €
Kaltmiete	2.375,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689
H +43 676 834 34 689

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



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



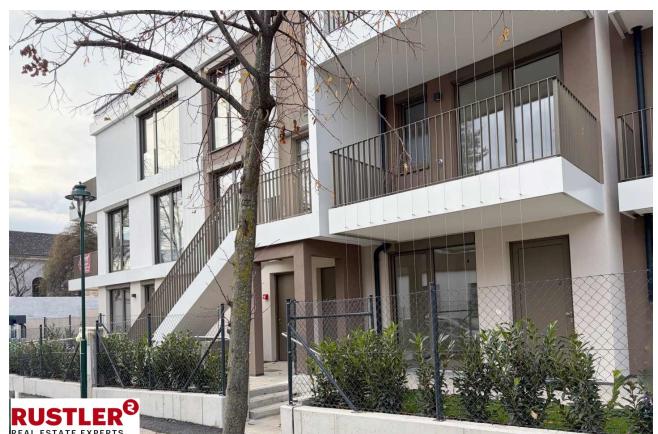
RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS





SCHEFFERGASSE 4
2340 MÖDLING

TOP 06 | 1.OG-2.OG

4-ZIMMER-WHG

Vorraum 1	7,34 m ²
WC 1	1,11 m ²
Bad 1	5,11 m ²
Zimmer 1	10,06 m ²
Zimmer 2	12,02 m ²
AR	3,38 m ²
Wohnküche	29,51 m ²
Vorraum 2	1,78 m ²
WC 2	1,19 m ²
Bad 2	2,85 m ²
Zimmer 3	10,66 m ²
Gesamtfäche	85,01 m²
Balkone	20,39 m ²
Raumhöhe	2,59 m



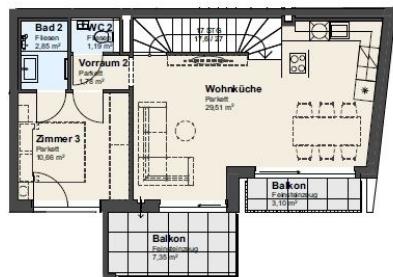
Unverbindliche Planungsangaben.
Änderungen während der Bauausführung, infolge
Behördenauflagen, häusliche einschränkende konstruktive
Maßnahmen vorbehaltlich.
Trotzdem kann Durchsetzung.
Höhenangaben beziehen sich auf EG. Längen, Höhen- und
Flächenangaben topografisch. Die Raumhöhen der jeweiligen
Dachgeschosse entsprechen. Dieser Plan ist nicht für die
Bestellung von Einbaumaßen verwendbar. Nurmaße
entfernt! Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht
anders angegeben.
Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige
Ausstattungen sind späterer Ausstattungsberechnung.
Geringere Raumhöhe in Nebenräumen mit abgeschrägten
Decken möglich.

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

PLANSTAND: 13.05.2025

RUSTLER²
REAL ESTATE EXPERTS

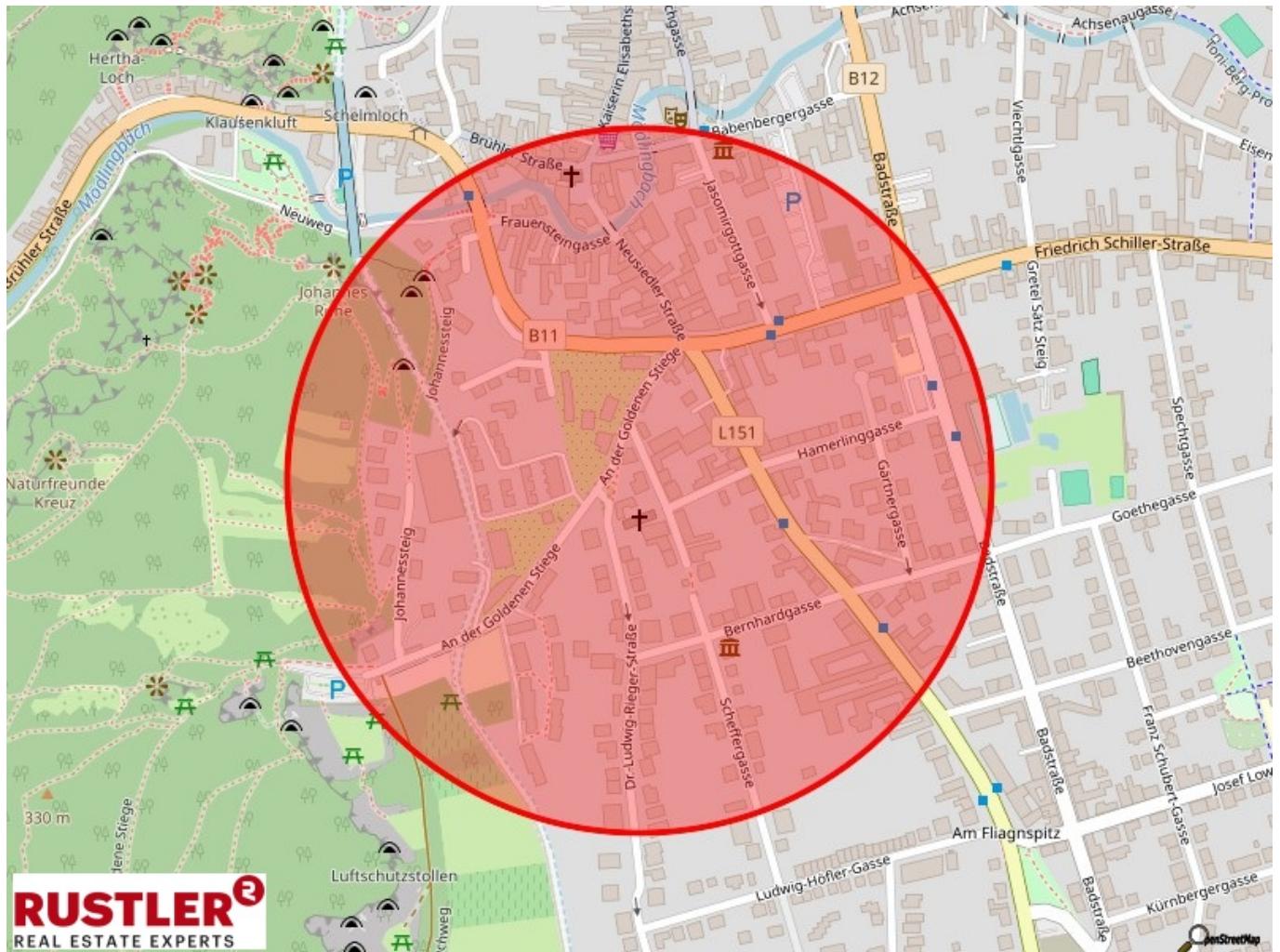
Vertragsbestand
 Möblierungsvorschlag



2.OBERGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Das Wohnprojekt von Walter Real Estate Projekt GmbH befindet sich in einer begehrten Lage von Mödling – eingebettet in einer wunderschönen Villen-Gegend, direkt neben der idyllischen „Goldenen Stiege“. Das Wohnhaus bietet 6 hochwertige Mietwohnungen mit Wohnflächen von ca. 85 m² bis ca. 104 m². Die Fertigstellung des Projekts steht kurz bevor. *Raumaufteilung*: EG: - Vorraum - 2 Schlafzimmer zwischen ca. 10m² und 12m² - 1 Badezimmer mit Dusche, WM-Anschluss und Handwaschbecken - separates WC - 2 Balkone OG: - Wohn-/Essbereich mit moderner Küche - 1 Zimmer ca. 10,5m² - 1 Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken - separates WC - 2 Balkone *Ausstattungshighlights*: • 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 • 9 Parkplätze verfügbar, 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 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.