

Endlich eine Gartenwohnung in Zentrumslage! 4 Zimmer und hochwertige Ausstattung



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

1_3

Objektnummer: 141/84283

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,76 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	58,65 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	2.595,00 €
Kaltmiete (netto)	2.089,74 €
Kaltmiete	2.595,00 €

Ihr Ansprechpartner



Alina Strobl, MA

Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908 100 674
H +43 676 834 34 674

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



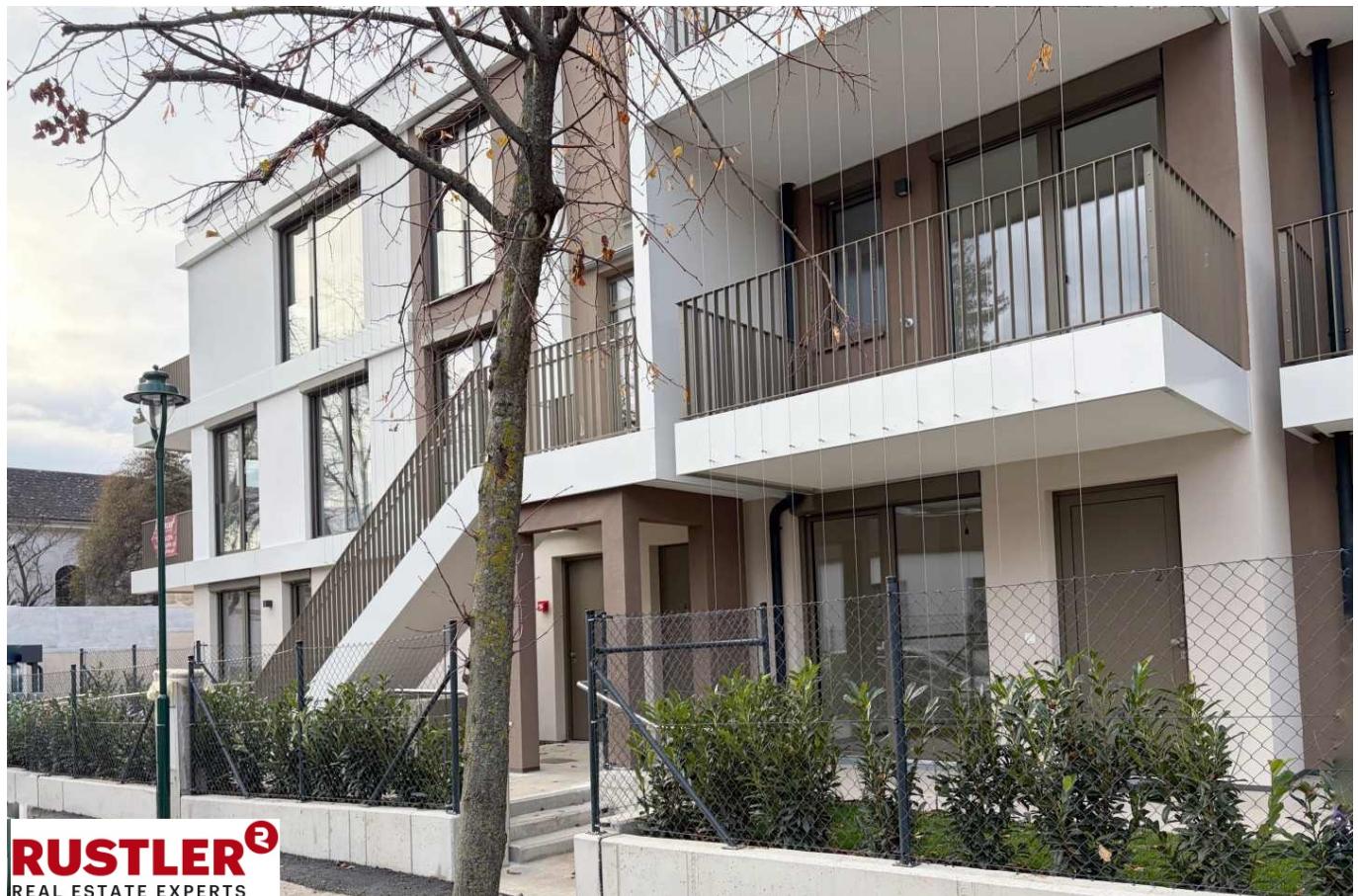
RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER²
REAL ESTATE EXPERTS

Vertragsbestand
Möblierungsvorschlag

WALTER REAL ESTATE

**SCHEFFERGASSE 4
2340 MÖDLING**

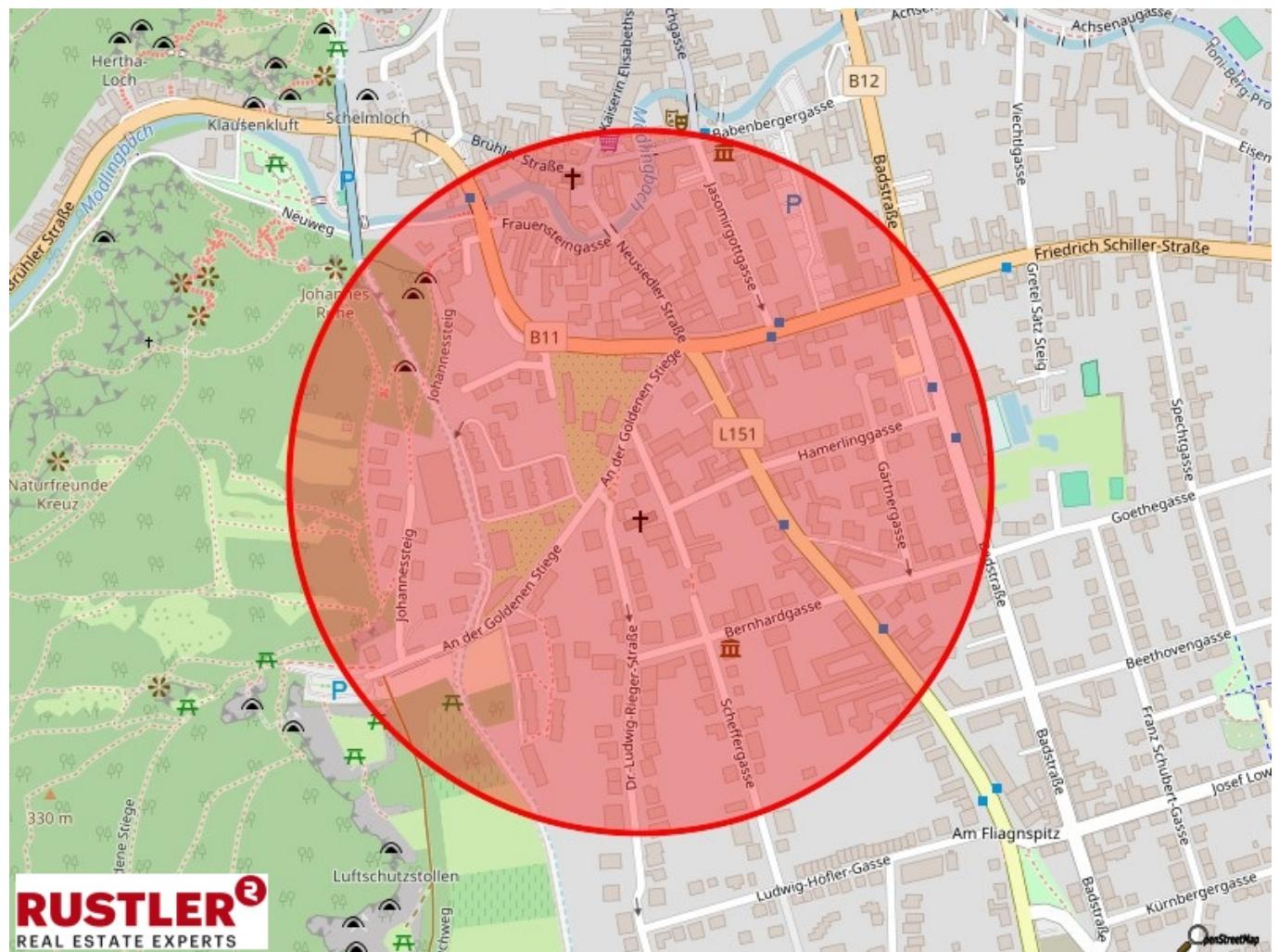
TOP 02 | EG
4-ZIMMER-WHG

Vorraum	9,05 m ²
Zimmer 1	10,06 m ²
Zimmer 2	14,84 m ²
WC	1,33 m ²
Bad 1	4,47 m ²
Wohnküche	37,33 m ²
AR	2,23 m ²
Zimmer 3	11,07 m ²
Schränkraum	4,91 m ²
Bad 2	4,47 m ²
Gesamtfäche	99,76 m²
Terrassen	53,73 m ²
Garten	58,65 m ²
Raumhöhe	2,60 m

Unverbindliche Planstudie.
Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördeneinflüssen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen sowie technischer Veränderungen an Türen und Durchgangstüren.
Höhenangaben beziehen sich auf F-Ok. Längen-, Höhen- und Flächennormen der Bauausführung. Die natürliche Toleranz ist zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbauteilen verwendbar. Natürliche Abweichungen von Maßen und Formen sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben.
Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen sind in der Bauausstattungserklärung festgelegt.
Geringere Raumhöhe in Nebenzimmern mit abgehangten Decken möglich.

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

PLANSTAND: 13.05.2025



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-/Esbereich mit moderner Küche - 3 Schlafzimmer zwischen ca. 10m² und 14,8m² - 2 Badezimmer mit Dusche und Wanne (ein Bad mit WC) - separates WC - Abstellraum - Garten und Terrasse *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 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.