

## 4 Zimmer-Maisonettewohnung mit hochwertiger Ausstattung



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

2\_2

Objektnummer: 141/84284

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Gesamtmiete</b>	2.585,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.088,91 €
<b>Kaltmiete</b>	2.585,00 €

## 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.



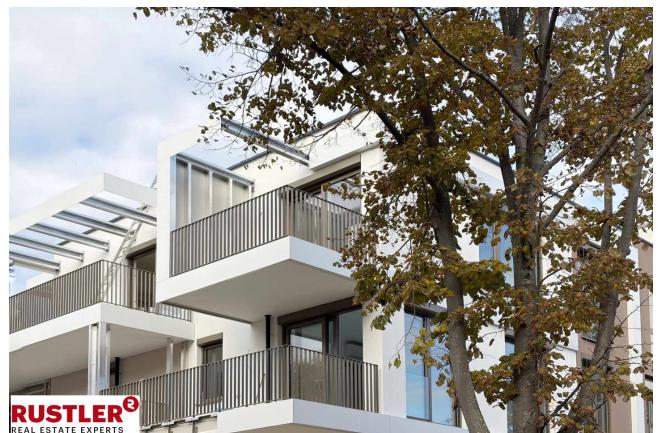
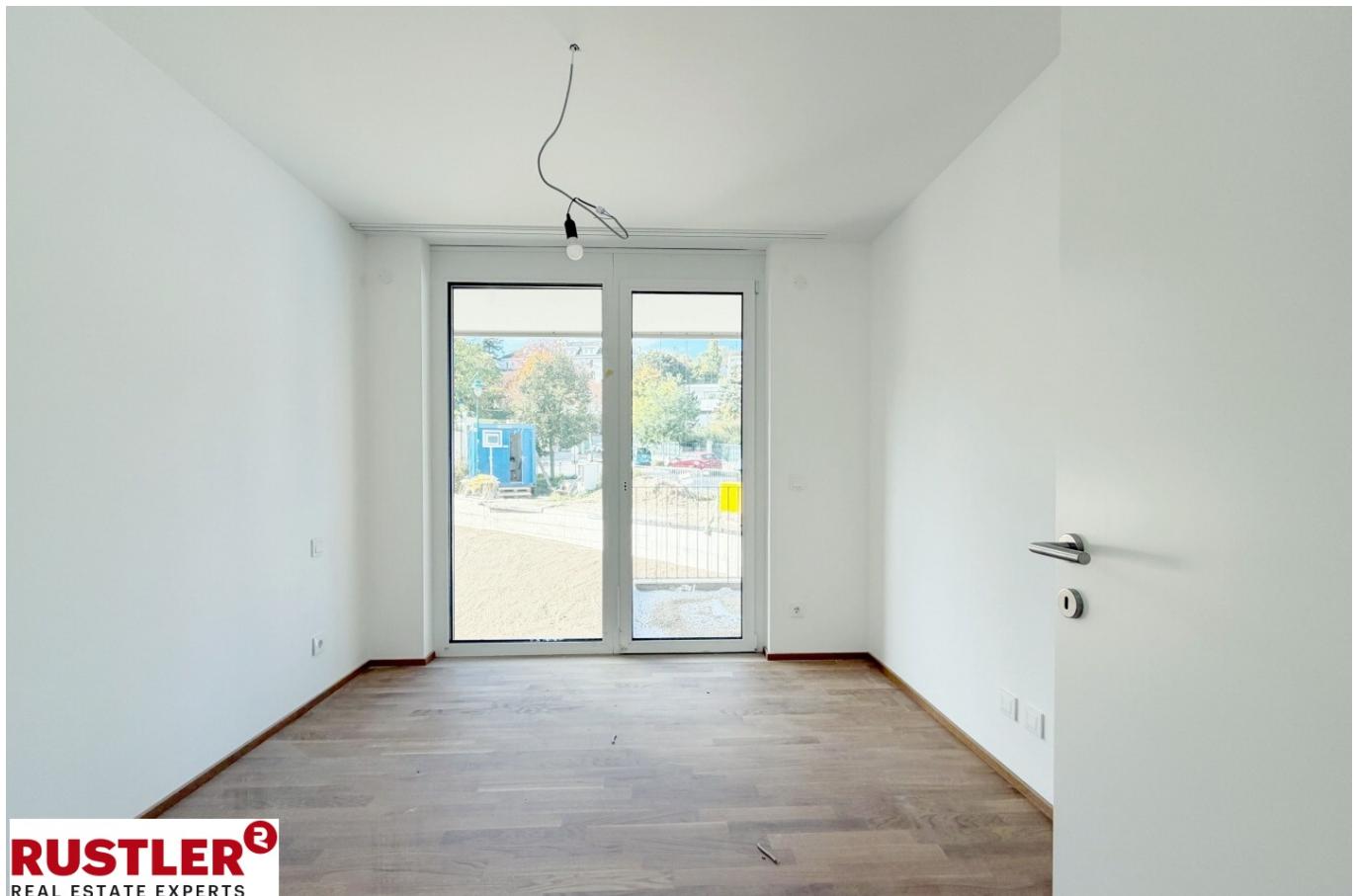
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

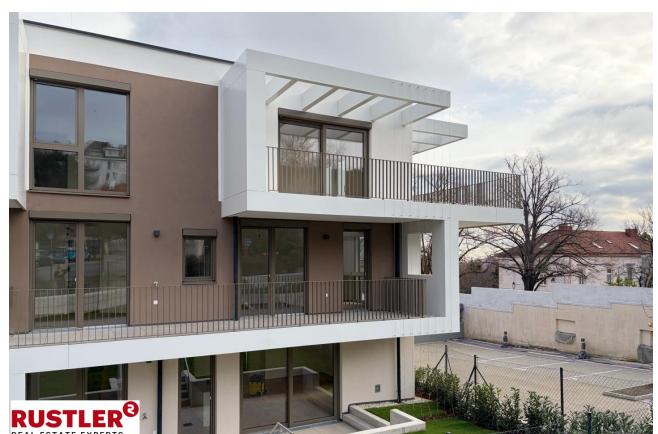


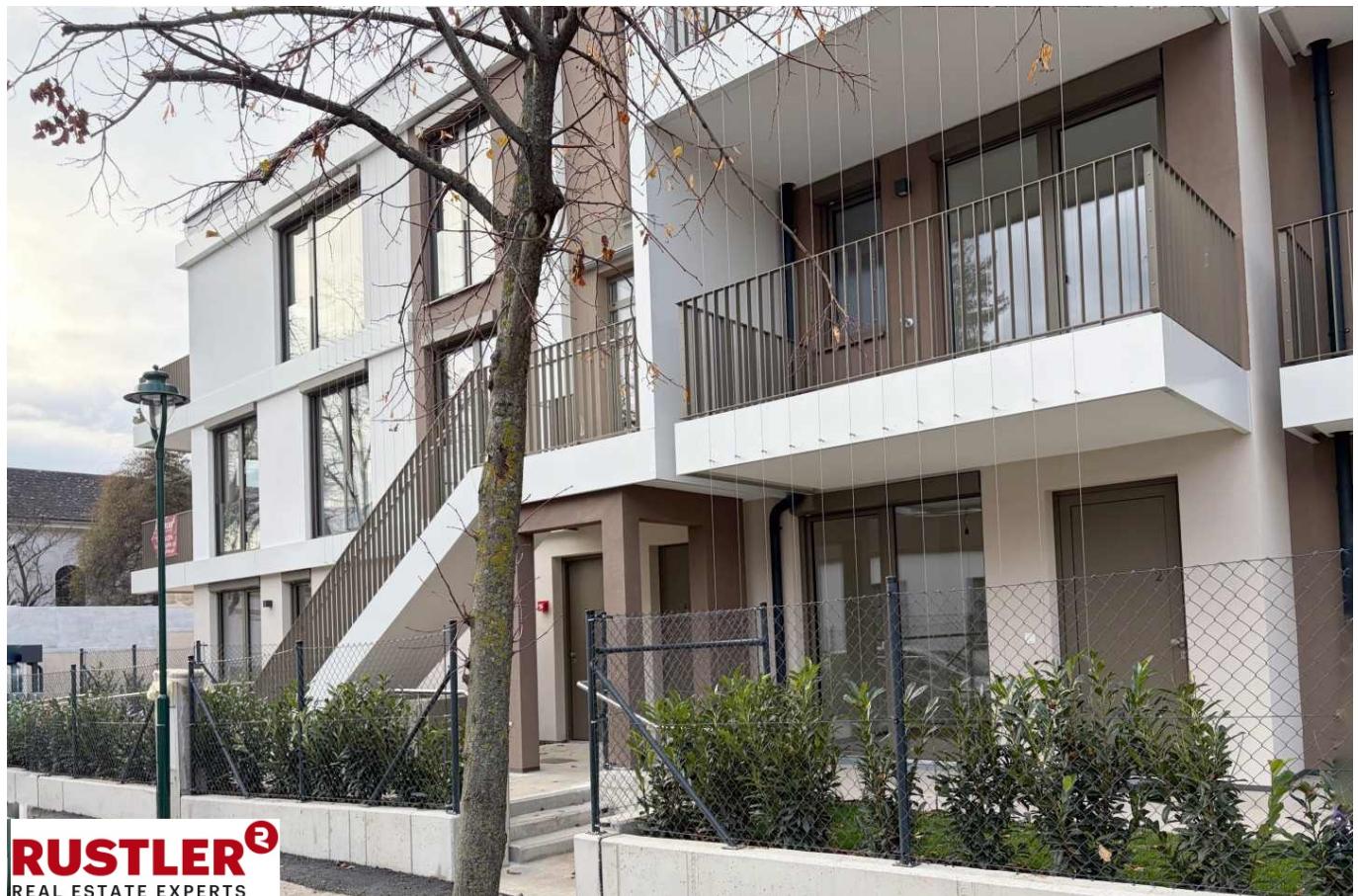
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS







**RUSTLER<sup>2</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

WALTER REAL ESTATE

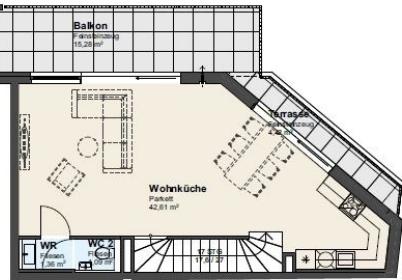


SCHEFFERGASSE 4  
2340 MÖDLING

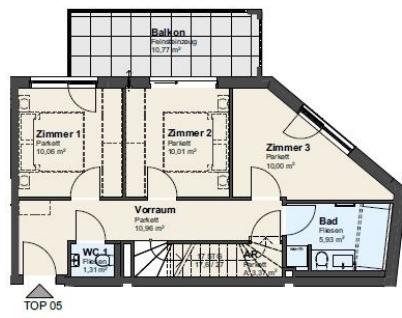
**TOP 05 | 1.OG-2.OG**  
4-ZIMMER-WHG

Vorraum	10,96 m <sup>2</sup>
WC 1	1,31 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,06 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,01 m <sup>2</sup>
AR	3,37 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	10,00 m <sup>2</sup>
Bad	5,93 m <sup>2</sup>
Wohnküche	42,61 m <sup>2</sup>
WR	1,36 m <sup>2</sup>
WC 2	1,09 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfäche</b>	<b>96,70 m<sup>2</sup></b>
Terrassen	4,42 m <sup>2</sup>
Balkone	26,05 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2,59 m

2.OBERGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS



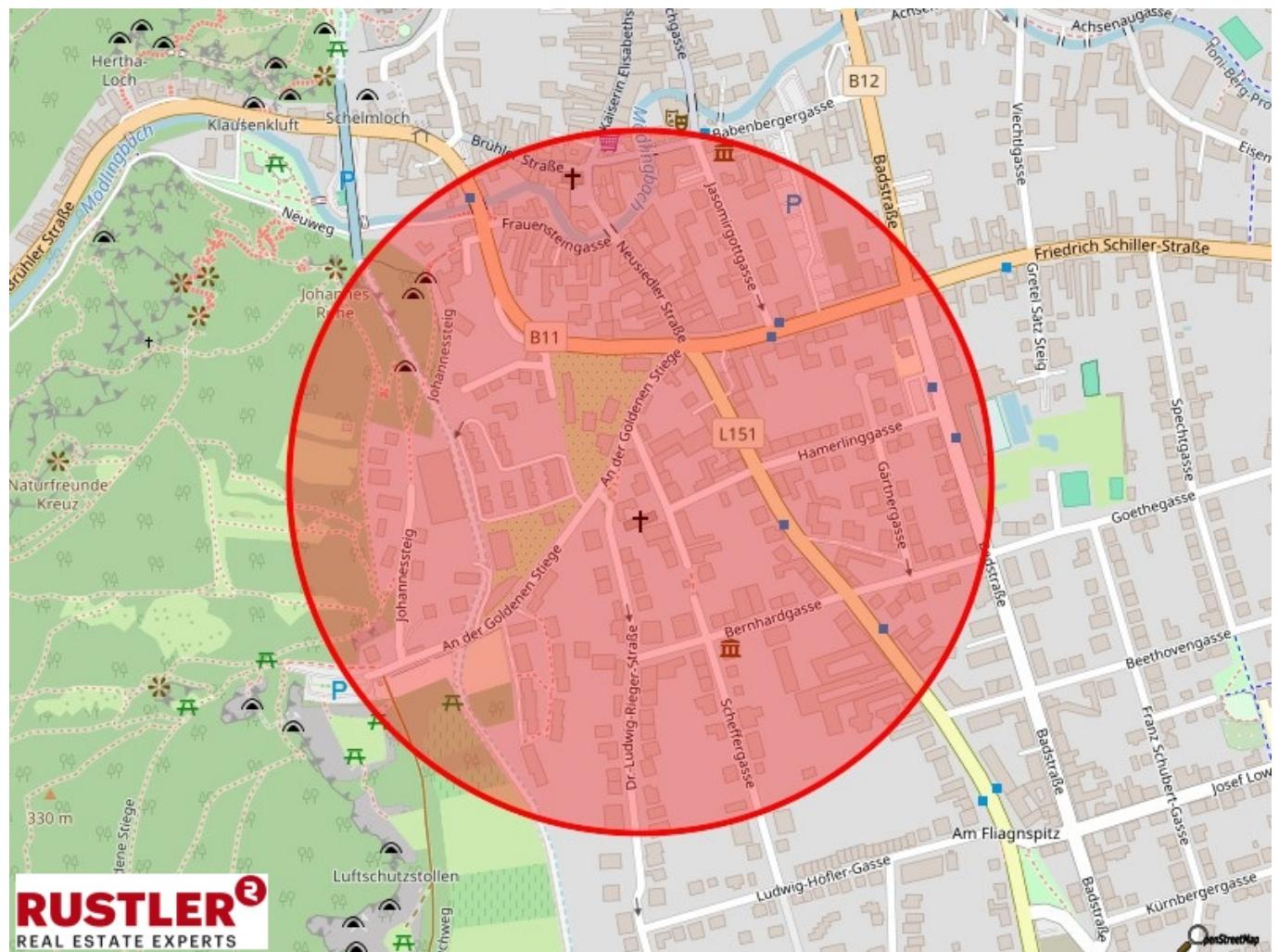
Unverbindliche Plankarte.  
Änderungen während der Bauausführung, infolge  
Behördeneuflagen, haustechnischer und konstruktiver  
Maßnahmen, sind vorbehaltlich.  
Türkanten sind durchgehänglich.  
Höhenangaben beziehen sich auf Fz., Längen, Höhen-  
und Flächengrößen sind auf der Rohbaugrundlage.  
Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die  
Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Nutzmaße  
enthalten keine Toleranzen. Sie sind in Zimmern nicht  
anders angegeben.  
Boden- und Wandfarbe, Elektro, Sanitär und sonstige  
Ausstattungen sind in der Ausstattungsbeschreibung  
Geringere Raumhöhe in Nischenräumen mit abgesenkten  
Decken möglich.

**FORM + FUNKTION**  
ARCHITEKTURBÜRO  
Baumeister und Innendesigner GmbH  
[www.formundfunktion.at](http://www.formundfunktion.at)

PLANSTAND: 13.05.2025

**RUSTLER<sup>2</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Vertragsbestand  
Möblierungsvorschlag



## 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 m<sup>2</sup> bis ca. 104 m<sup>2</sup>. Die Fertigstellung des Projekts steht kurz bevor. \*Raumaufteilung\*: EG: - Vorraum - 3 Schlafzimmer zwischen ca. 10m<sup>2</sup> und 10,06m<sup>2</sup> - 1 Badezimmer mit Wanne, WC, Wm-Anschluss und Handwaschbecken - separates WC - Balkon OG: - Wohn-/Esbereich mit moderner Küche - AR - separates WC - Balkon 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 • 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.