

4 Zimmer-Maisonettewohnung mit hochwertiger Ausstattung



2_2

Objektnummer: 141/84284

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,70 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	2.585,00 €
Kaltmiete (netto)	2.088,91 €
Kaltmiete	2.585,00 €

Ihr Ansprechpartner



Alina Strobl, MA

Rustler Immobilien treuhand

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



SCHEFFERGASSE 4
2340 MÖDLING

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

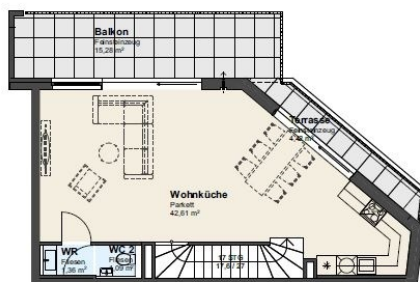
Vorraum	10,96 m ²
WC 1	1,31 m ²
Zimmer 1	10,06 m ²
Zimmer 2	10,01 m ²
AR	3,37 m ²
Zimmer 3	10,00 m ²
Bad	5,93 m ²
Wohnküche	42,61 m ²
WR	1,36 m ²
WC 2	1,09 m ²
Gesamtläche	96,70 m²
Terrassen	4,42 m ²
Balkone	26,05 m ²
Raumhöhe	2,59 m



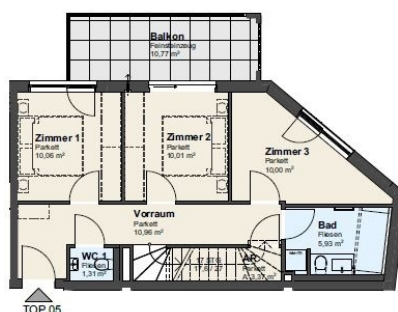
Unverbindliche Plankopie.
Änderungen während der Bauausführung, infolge
Behördenauflagen, Neutechnischer und konstruktiver
Maßnahmen vorbehalten.
Türkitten sind Durchgangsgelichten.
Höhenangaben beziehen sich auf F.O.K. Längen-, Höhen- und
Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauliche
Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die
Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Normmaße
erfordern! Alle Maße sind in Zentimetern, sofern nicht
anders angegeben.
Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige
Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.
Geringere Raumhöhe in Nebenzimmern mit abgehängten
Decken möglich.

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

PLANSTAND: 13.05.2025



2.OBERGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS

RUSTLER³
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 m² bis ca. 104 m². Die Fertigstellung des Projekts steht kurz bevor. *Raumaufteilung*: EG: - Vorraum - 3 Schlafzimmer zwischen ca. 10m² und 10,06m² - 1 Badezimmer mit Wanne, WC, Wm-Anschluss und Handwaschbecken - separates WC - Balkon OG: - Wohn-/Essbereich 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.