

## Maisonettewohnung mit TOP-Ausstattung



**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Image00012\_1

**Objektnummer: 141/84285**

**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>	95,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Gesamtmiete</b>	2.599,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.103,56 €
<b>Kaltmiete</b>	2.599,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Alina Strobl, MA**

Rustler Immobilientreuhand

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

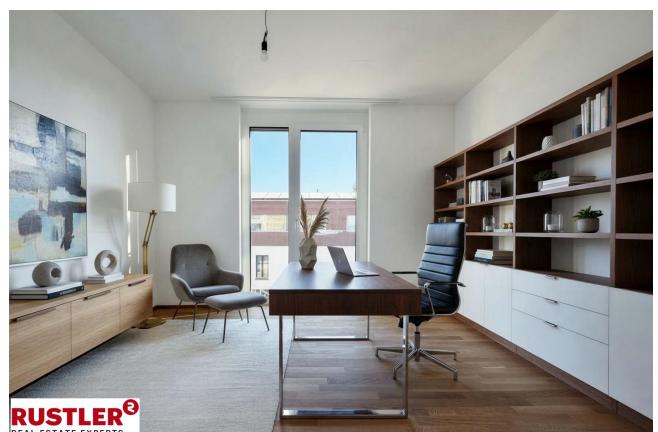
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



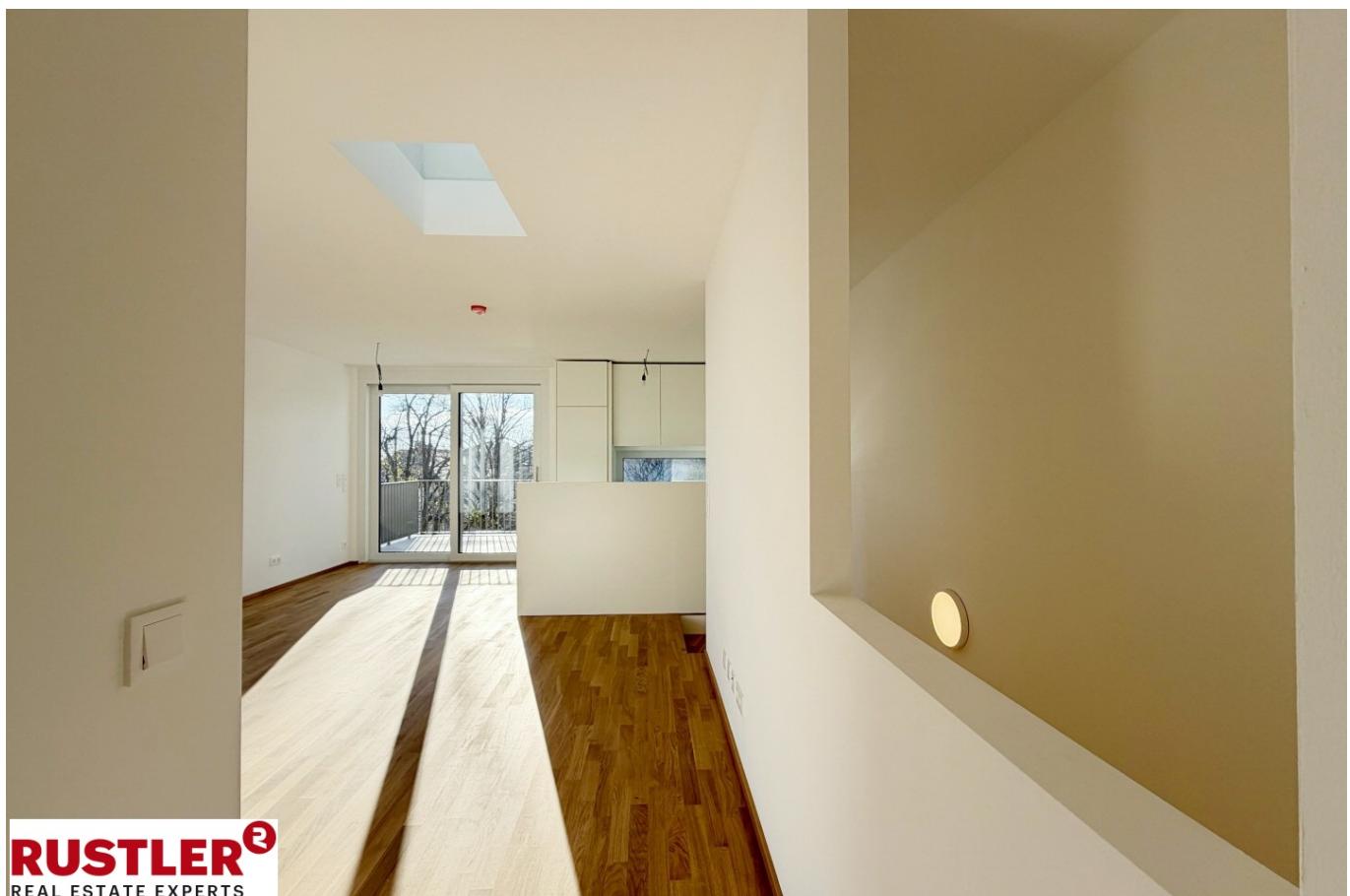
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



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



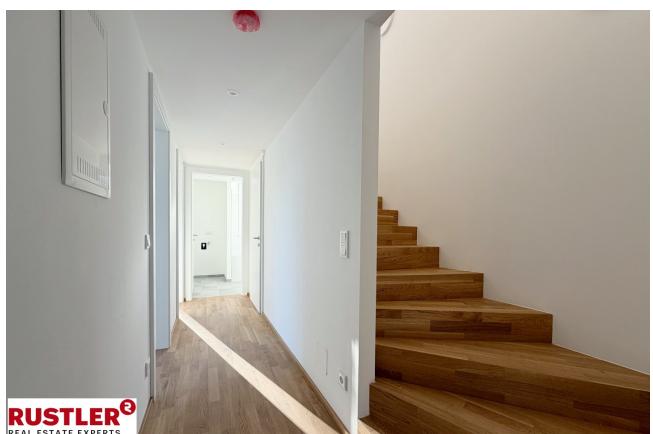
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



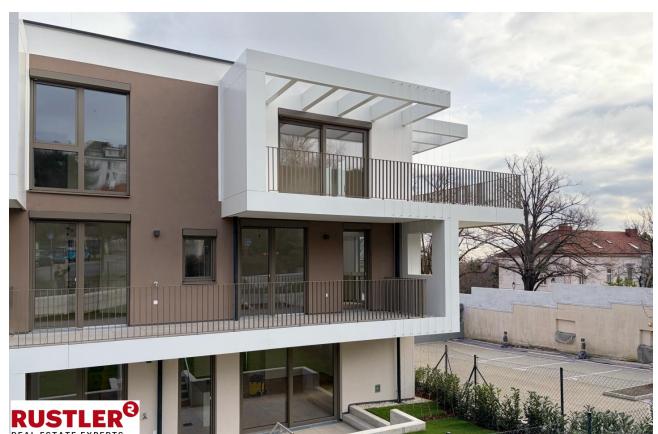
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

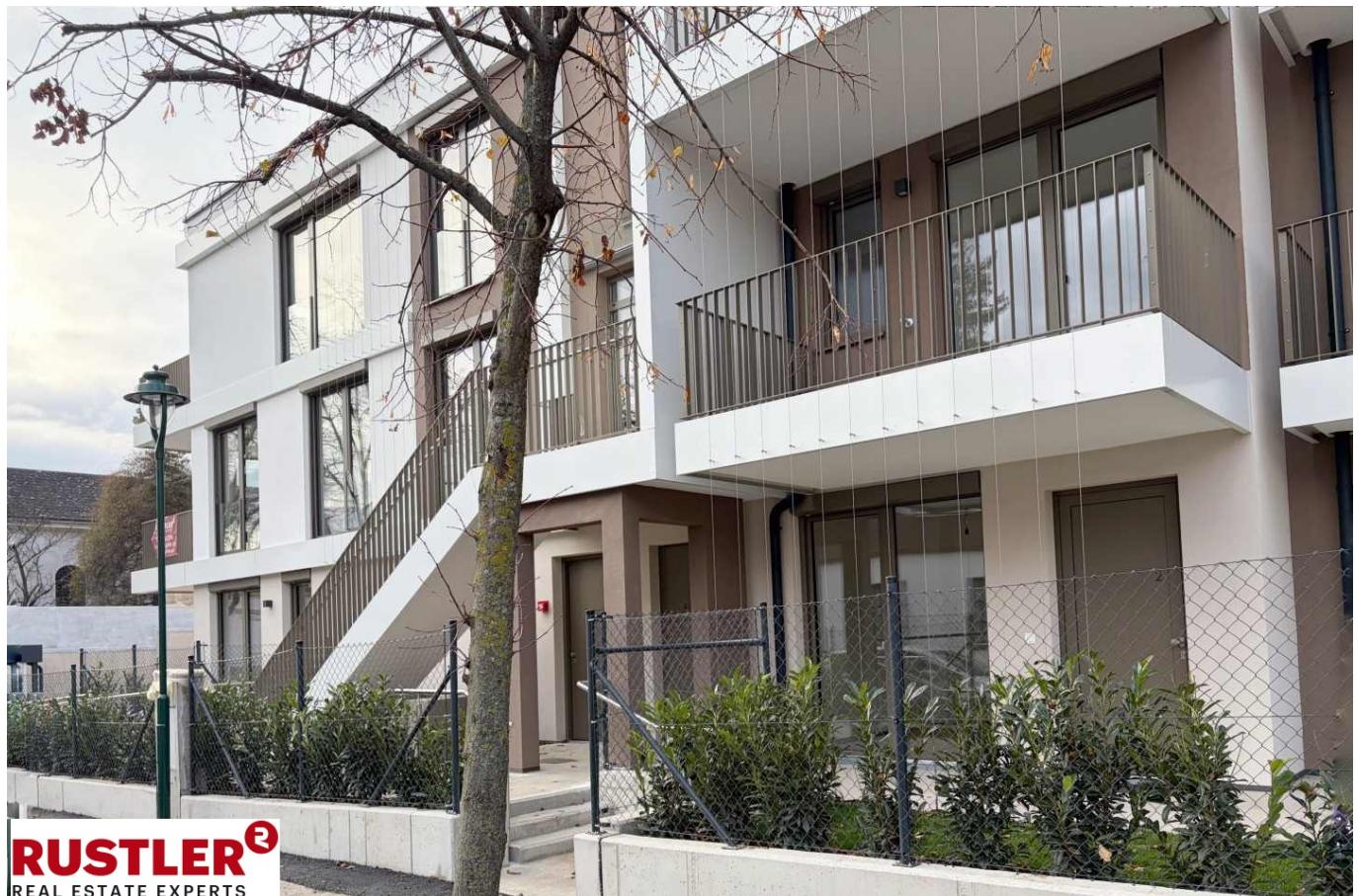


**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



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





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

**WALTER REAL ESTATE**



SCHEFFERGASSE 4  
2340 MÖDLING

**TOP 03 | 1.OG-2.OG**

5-ZIMMER-WHG

Vorraum 1	7,24 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,05 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	10,19 m <sup>2</sup>
WC 1	1,14 m <sup>2</sup>
AR	3,56 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,58 m <sup>2</sup>
Wohnküche	30,19 m <sup>2</sup>
Vorraum 2	1,90 m <sup>2</sup>
WC 2	1,14 m <sup>2</sup>
Bad 2	2,93 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	12,07 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfäche</b>	<b>95,99 m<sup>2</sup></b>
Balkone	23,16 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2,59 m



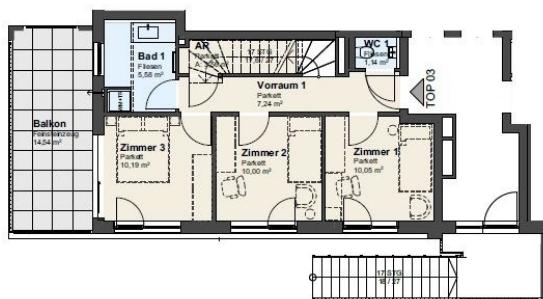
Unverbindliche Plankonzepte.  
Änderungen während der Bauausführung, infolge  
Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver  
Maßnahmen vorbehalten.  
Türgriffe und Durchgehüllen.  
Höhenangaben beziehen sich auf z.B. Längen, Höhen- und  
Flächenangaben entsprechend den Maßnahmen der öffentlichen  
Dienstleister und politische Pläne. Plananträge für die  
Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Netzmäße  
entfernt! Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht  
anders angegeben.  
Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige  
Ausstattungen sind ggf. später Ausstattungsbeschreibung.  
Geringere Raumhöhe in Nebenzimmern mit abgesenkten  
Decken möglich.

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

PLANSTAND: 13.05.2025



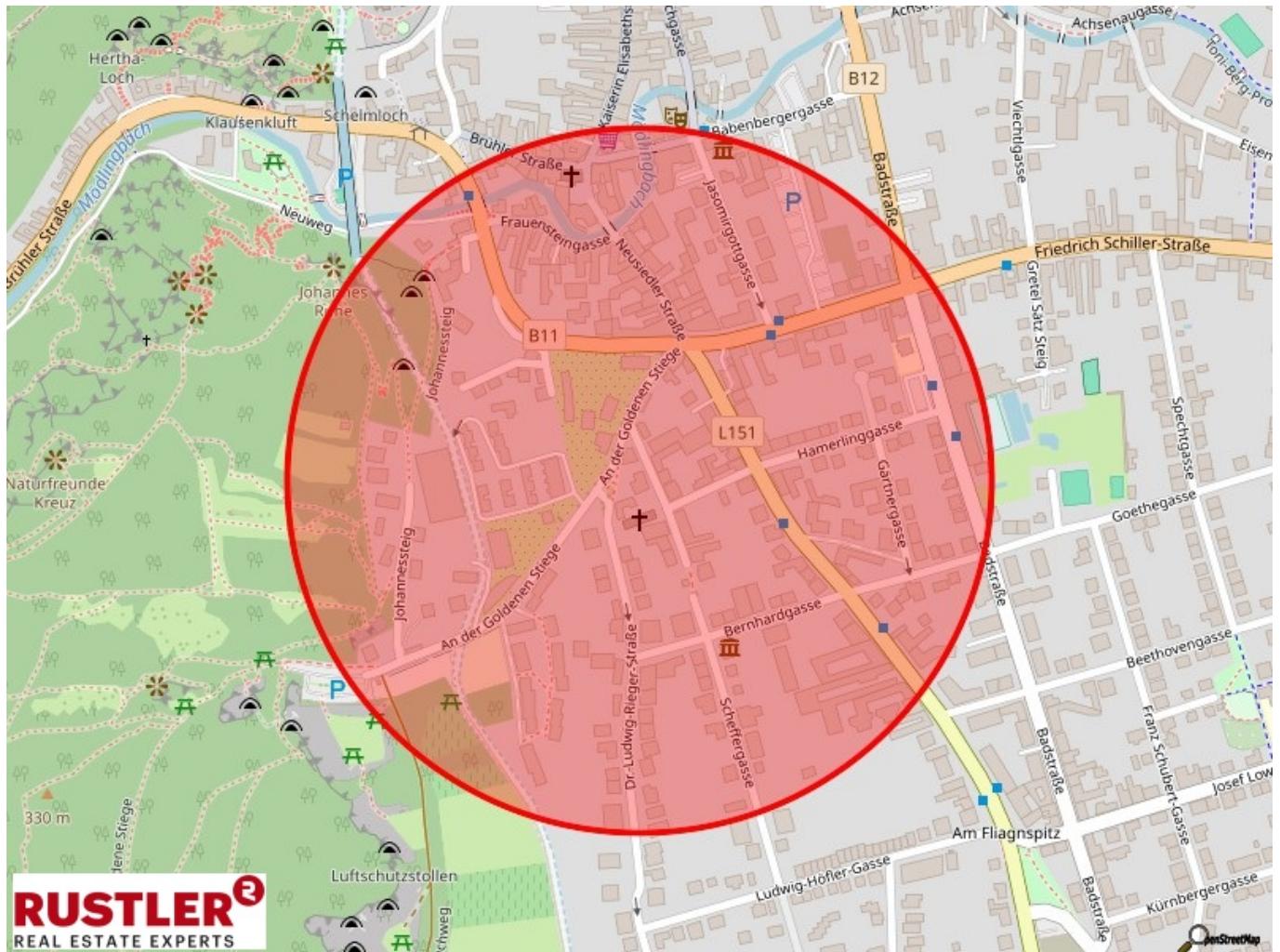
2.OBERGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS

**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 10,2m<sup>2</sup> - 1 Badezimmer mit Dusche und WM-Anschluss - separates WC - Balkon OG: - Vorraum - Wohn-/Essbereich mit moderner Küche - 1 Zimmer ca. 12m<sup>2</sup> - 1 Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken - separates WC - Balkon \*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 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 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.