

**Exklusive Ausstattung, 5 Zimmer und Zentrumslage**



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

Image00053

**Objektnummer: 141/84287**

**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>	102,27 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>	2.695,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.173,87 €
<b>Kaltmiete</b>	2.695,00 €

## Ihr Ansprechpartner



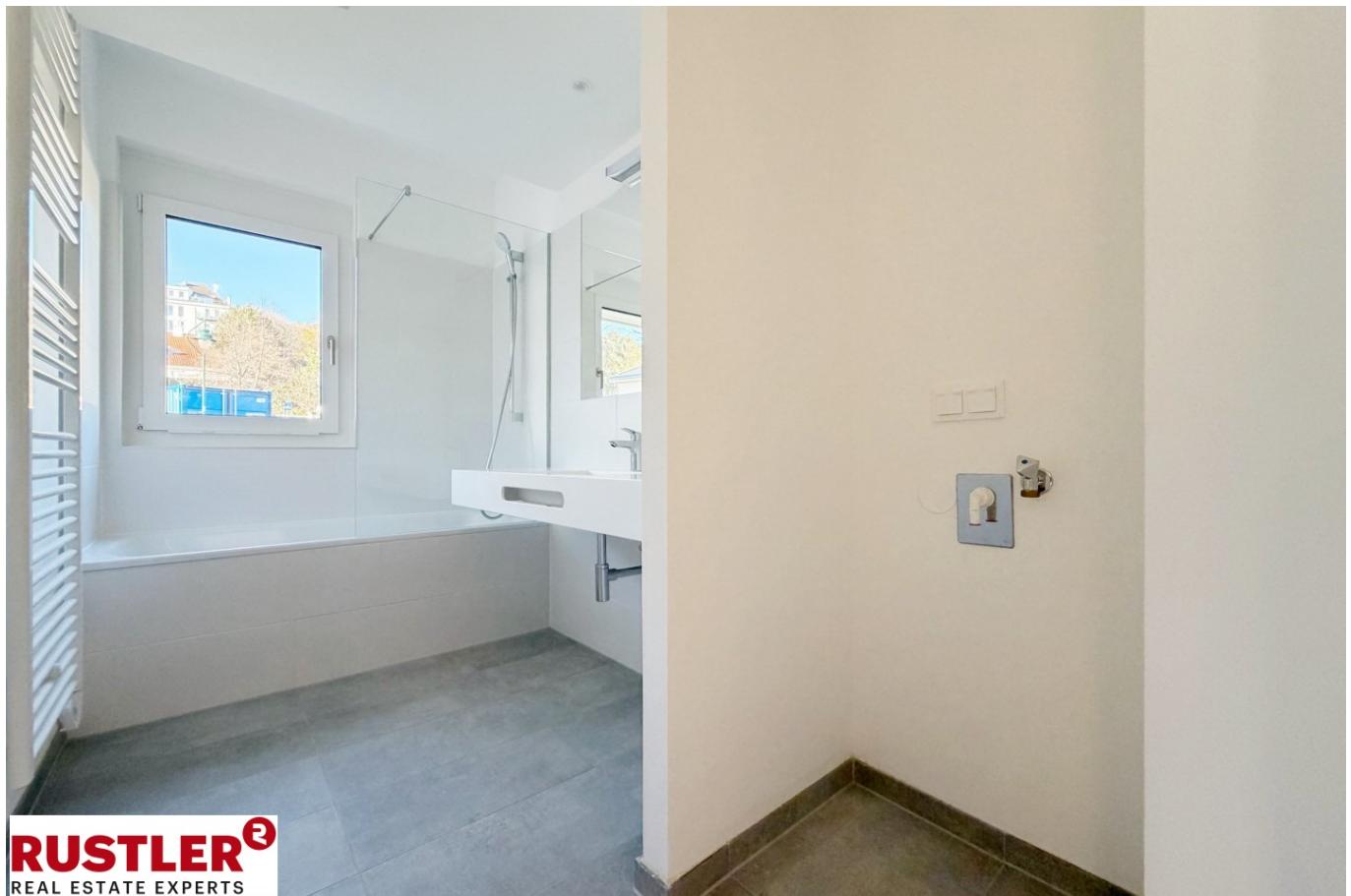
### Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689  
H +43 676 834 34 689

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



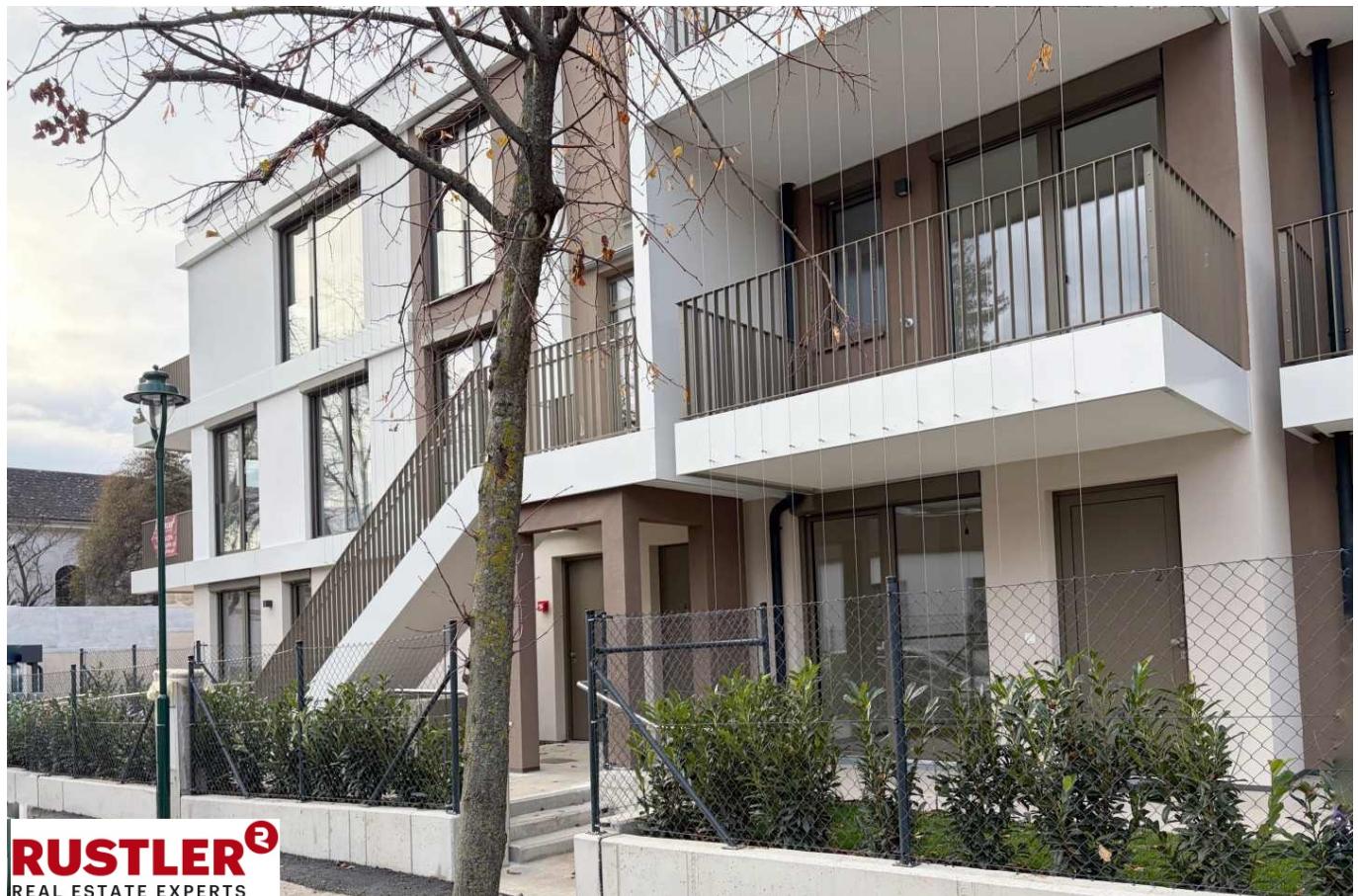


**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



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





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

WALTER REAL ESTATE



SCHEFFERGASSE 4  
2340 MÖDLING

TOP 04 | 1.OG-2.OG

5-ZIMMER-WHG

Vorraum 1	9,82 m <sup>2</sup>
WC 1	1,17 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,00 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,61 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	11,61 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	12,87 m <sup>2</sup>
AR	3,42 m <sup>2</sup>
Wohnküche	31,80 m <sup>2</sup>
Vorraum 2	1,82 m <sup>2</sup>
WC 2	1,13 m <sup>2</sup>
Bad 2	2,82 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	12,87 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfäche</b>	<b>102,27 m<sup>2</sup></b>
Balkone	49,53 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2,59 m



Unverbindliche Plankopie.  
Änderungen während der Bauausführung, infolge  
Behördeneinflüssen, haustechnischer und konstruktiver  
Maßnahmen sowie technischer Veränderungen  
sind vorbehaltlich.  
Türknoten sind Durchgangstüren.  
Höhenangaben beziehen sich auf Fuß, Liegen, Höhen-  
und Flächenangaben auf der Basis der Rohbauhöhen. Die  
Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die  
Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Nutzmaße  
enthalten keine Toleranzen. Sie sind in Zentimeter und 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 Innenarchitektin GmbH  
[www.formundfunktion.at](http://www.formundfunktion.at)

PLANSTAND: 13.05.2025

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

Vertragsbestand  
 Möblierungsvorschlag

Vertragsbestand

Möblierungsvorschlag

Vertragsbestand

Möblierungsvorschlag

Vertragsbestand

Möblierungsvorschlag

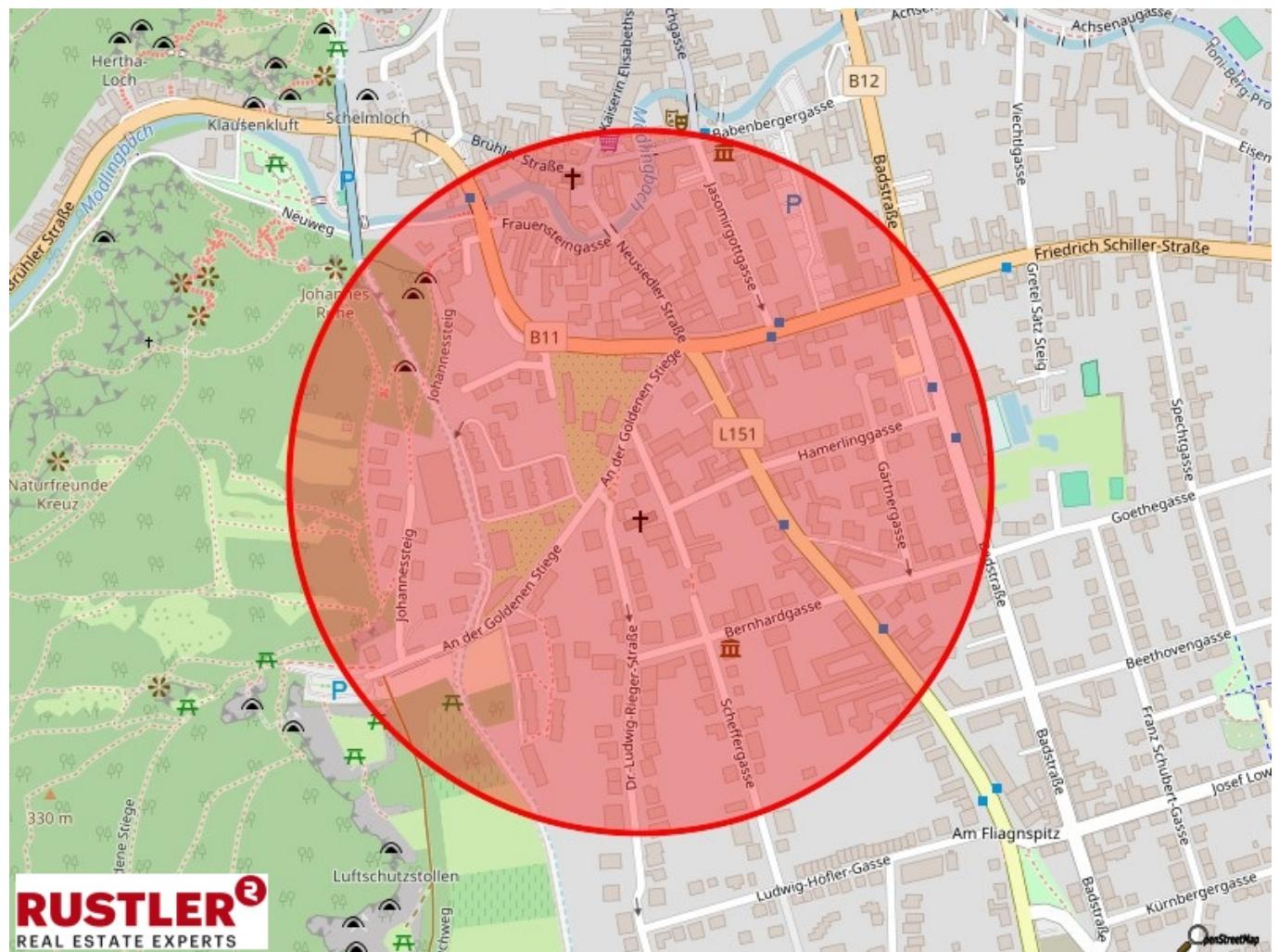
2.OBERGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS

TOP 04

TOP 04



## 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 11,6m<sup>2</sup> - 1 Badezimmer mit Dusche, WM-Anschluss und Handwaschbecken - separates WC - Balkon OG: - Vorraum - Wohn-/Essbereich mit moderner Küche - 1 Zimmer ca. 12,8m<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 • 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 Lebensmittelmarkten, die bequem zu Fuß erreichbar sind.