

Exklusive Ausstattung, 5 Zimmer und Zentrumslage



Image00053

Objektnummer: 141/84287

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:	102,27 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	2.695,00 €
Kaltmiete (netto)	2.173,87 €
Kaltmiete	2.695,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Rösch

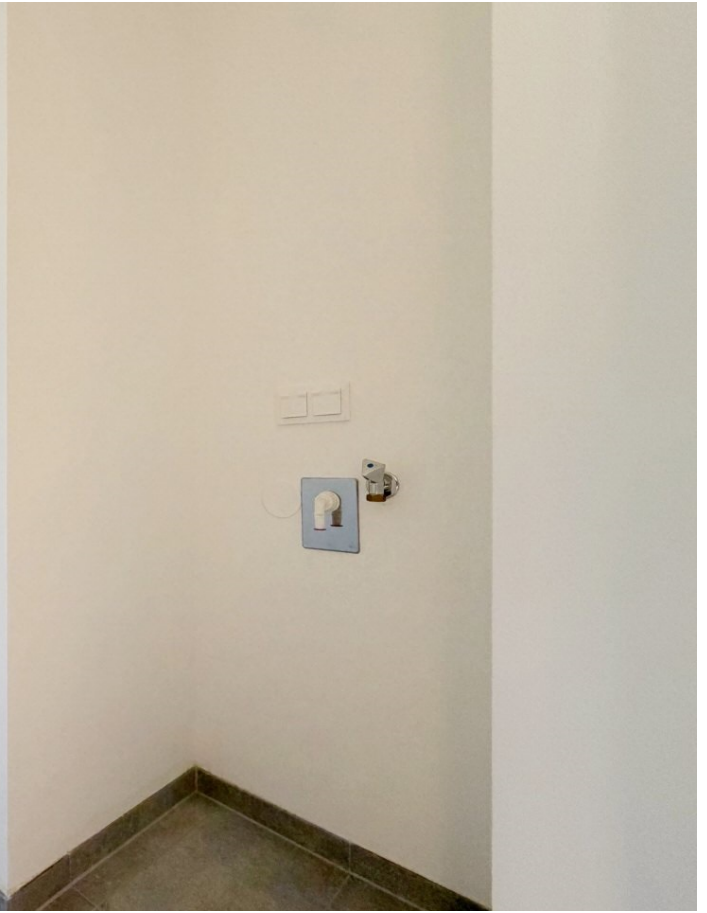
Rustler Immobilien treuhand

T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

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











SCHEFFER GASSE 4
2340 MÖDLING

TOP 04 | 1.OG-2.OG
5-ZIMMER-WHG

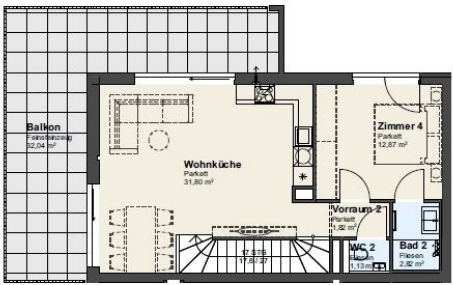
Vorraum 1	9,82 m ²
WC 1	1,17 m ²
Zimmer 1	10,00 m ²
Bad 1	5,61 m ²
Zimmer 2	10,20 m ²
Zimmer 3	11,61 m ²
AR	3,42 m ²
Wohnküche	31,80 m ²
Vorraum 2	1,82 m ²
WC 2	1,13 m ²
Bad 2	2,62 m ²
Zimmer 4	12,87 m ²
Gesamfläche	102,27 m²
Balkone	49,53 m ²
Raumhöhe	2,59 m



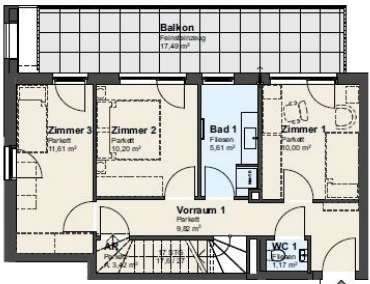
Unverbindliche Plankopie.
Änderungen während der Bauausführung, infolge
Behördenauflagen, Neustandbesicherung und konstruktiver
Maßnahmen vorbehalten.
Türketten sind durchgängig.
Höhenangaben beziehen sich auf F.O.K. Längen-, Höhen- und
Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauliche
Toleranzen 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

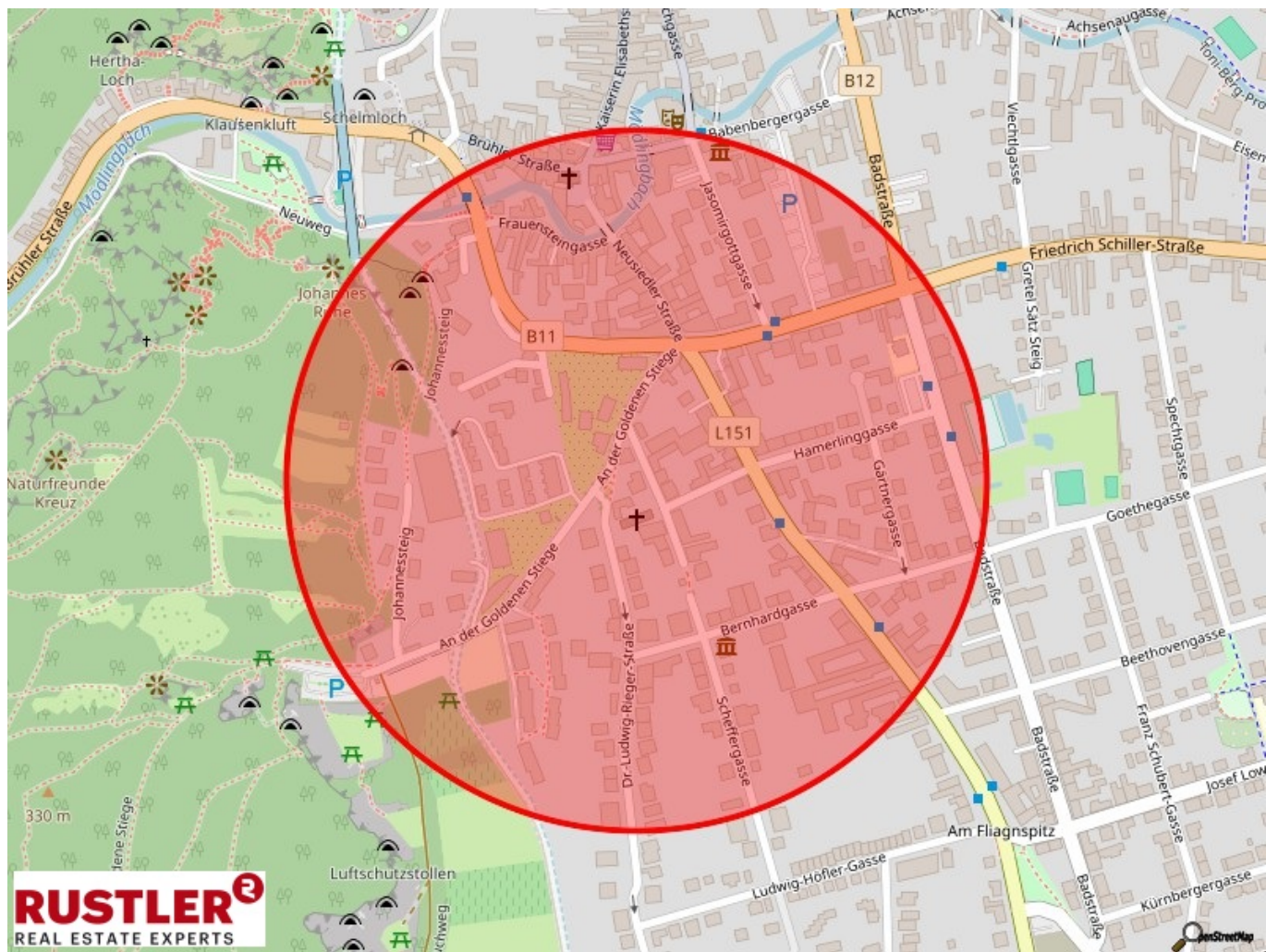


1.OBERGESCHOSS

TOP 04

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 11,6m² - 1 Badezimmer mit Dusche, WM-Anschluss und Handwaschbecken - separates WC - Balkon OG: - Vorraum - Wohn-/Essbereich mit moderner Küche - 1 Zimmer ca. 12,8m² - 1 Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken - separates WC - Balkon *Ausstattungs Highlights*: • 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.